

# HOUSING

## LOGEMENTS COLLECTIFS

18 septembre 2018

Cette publication et l'exposition qu'elle accompagne sont le résultat des recherches conduites sur le thème du logement collectif au sein du Laboratoire de Construction et Conservation (LCC) de la Faculté ENAC. Elles présentent une exploration systématique de quelques expériences ayant marqué la production de logements en Europe dans les premières décennies du XXe siècle. Compte tenu de leur nombre important, il a été choisi de s'orienter d'abord vers leurs polarités extrêmes, tant du point de vue typologique que morphologique. Les deux villes ayant interprété ces polarités d'une manière particulièrement explicite sont Francfort et Vienne – l'une adoptant le modèle de la *Siedlung*, l'autre épousant le modèle du *Hof*. Stockholm vient compléter ce tandem, en affirmant à mi-chemin ses particularités. Si à Francfort la politique du logement s'oriente vers la réalisation de colonies satellites, extérieures à l'agglomération, Vienne donne une réponse au problème de l'habitation sociale en intervenant dans le corps même de la ville. Plus proche du modèle viennois, les nouveaux quartiers d'habitation de Stockholm sont majoritairement intégrés dans le tissu existant, quoique davantage impactés par les irrégularités du paysage. Ces trois cas d'études illustrent ainsi non seulement différentes visions, tant architecturales qu'urbanistiques, mais également différentes modalités d'exécution : tout était exécuté sous la responsabilité de Ernst May à Francfort, la Municipalité donnait mandat à des architectes libéraux à Vienne, tandis que les coopératives et leurs propres architectes étaient à l'origine de la majorité des réalisations à Stockholm. L'unité de chacune de ces interventions était déterminée par la répétition des mêmes types à Francfort, présente dans chacun des *Höfe* à Vienne, et produite par l'accord tacite entre différents architectes à Stockholm.

À l'exception de l'expérience suédoise, les cas d'études sont relativement connus. Ils ont tous fait l'objet de recherches approfondies, illustrant leurs contextes historique et socio-économique. Les aspects architecturaux ont été également étudiés par des historiens et par des architectes, principalement dans les années '80 du siècle passé.

Aujourd'hui, ces expériences sont au contraire peu connues et encore moins étudiées.

Plusieurs raisons nous ont poussé à entreprendre cette recherche. Tout d'abord le fait que la connaissance de ce patrimoine constitue encore un instrument très utile pour la conception de logements. Qu'il soit social ou non, le logement collectif – ou *Housing* selon une définition répandue au-delà des pays anglophones – est désormais un sujet architectural parfaitement identifiable. Cela signifie qu'il est possible de tracer l'histoire du logement, d'en identifier les origines et les objectifs, d'en énumérer les exemples bâtis ou simplement imaginés.

Malgré le temps qui nous sépare de ces réalisations, qui avoisine le siècle, et différemment de ce qui caractérise d'autres types d'édifications anciennes, les barres de Francfort, les bâtiments à cour de Vienne, comme les quartiers de Stockholm, n'ont pas changé d'affectation. Dans les trois cas, les édifices sont habités selon leur vocation d'origine et offrent des cadres de vie qui méritent d'être étudiés. Au-delà des choix typologiques et morphologiques, les modalités de traitement des surfaces non bâties constituent un sujet incontournable en tant qu'élément central des visions qui animaient les acteurs de ces

Les cours équipées et arborisées des blocs urbains, les jardins des quartiers suburbains, les grands espaces collectifs, participent à la qualité que ces ensembles continuent à offrir à leurs habitants.

expériences, mais également en tant que source d'inspiration pour un rapport plus équilibré entre bâtiments et éléments naturels.

Dans ces exemples, le logement collectif s'affirme en tant qu'élément fondamental de la construction de la ville et s'oppose à une pratique qui l'a autrefois réduit à un paramètre purement quantitatif.

Concernant le rapport entre typologie du logement et morphologie urbaine, la recherche s'est concentrée sur les modalités et les critères d'assemblages – très peu étudiés à vrai dire – lesquels sont fondamentaux pour éviter tous les lieux communs associés à chacun de ces trois cas. Ce qui nous tenait à cœur était la mise en évidence de la cohérence propre à chacun des cas. La supériorité prétendue de la *Siedlung* sur le *Hof* a été vérifiée sur la base de critères de comparabilité. L'étude comparative des quelques réalisations nous indique plus d'analogies que prévues entre les cas d'étude, à condition d'en observer les résultats sans aucun a priori idéologique. Les plans d'un nombre significatif d'exemples ont été redessinés à la même échelle et en utilisant les mêmes codes graphiques. Cette opération a produit une série de documents inédits et indiscutablement éloquents dans leur capacité à montrer tout ce que les études précédentes n'avaient pas traité.

Dans les pages suivantes, une anthologie de textes de l'époque restitue les préoccupations des acteurs et donne quelques renseignements sur le climat culturel de l'époque. Les assemblages typologiques relatifs aux trois villes, ainsi qu'une sorte d'atlas typologique, y sont également présentés. La série des couvertures des publications de l'époque constitue également le témoignage des efforts intenses produits pour diffuser ces expériences en leur donnant une valeur qui transcende la dimension locale. L'exposition présente aussi une collection de maquettes réalisées par les étudiants de notre atelier de l'année 2017-18. Chacune d'entre elles représente une pièce appartenant à un bâtiment fondateur de la culture du logement collectif moderne. Avec des objectifs différents et à une autre échelle, la comparabilité offerte par l'utilisation des mêmes matériaux et de la même échelle permet de constater les différences et les analogies entre architectures différentes, à partir de leurs principaux éléments constitutifs.

Si les dessins sont l'aboutissement de la thèse doctorale d'Alessandro Porotto (Vienne et Francfort) et du PostDoc de Chiara Monterumisi (Stockholm), l'exposition et ce catalogue en forme de journal sont le résultat d'un travail collectif effectué au sein du Laboratoire.



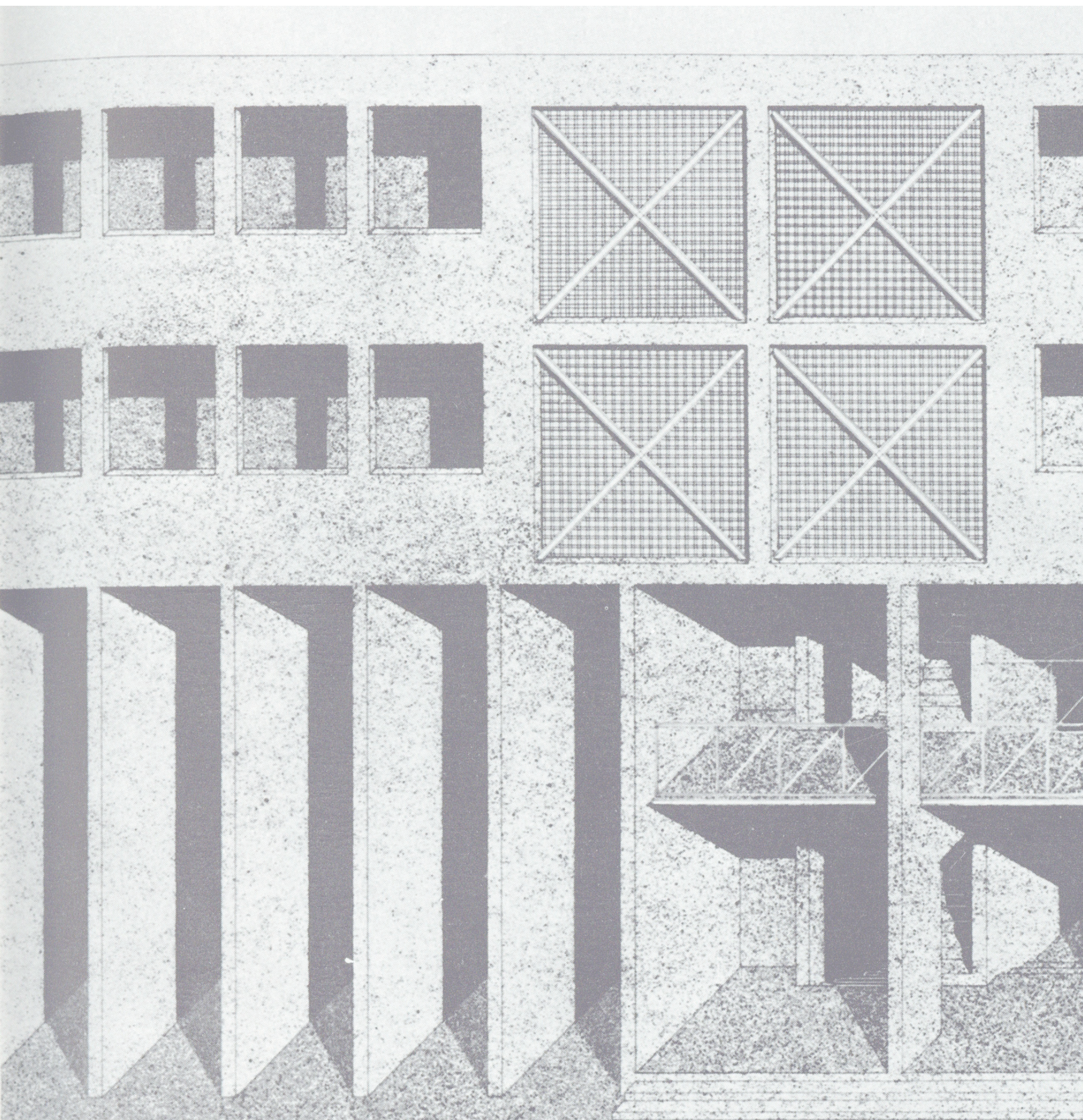




«Questa organizzazione degli alloggi e degli spazi in previsione di una vita futura più completa e armonica, cioè di una vita migliore, è esattamente il compito dei tecnici oggi come nel passato. Come architetti moderni abbiamo questo legame preciso con una cultura urbana che, a un certo punto del suo sviluppo, ha preteso di intervenire nella vita degli uomini organizzando il loro modo di abitare. Le tappe di questo processo sono note e si riassumono nel nome di quelle città d'Europa che hanno riacquistato ordine e armonia attraverso una crescita organizzata in senso moderno e democratico: Francoforte e Vienna, Stoccolma e Zurigo, Amsterdam e Stoccarda che hanno segnato delle esperienze concrete, del tutto nuove eppure organiche al loro sviluppo»

Aldo Rossi, 1961





« Cette organisation des logements et des espaces en prévision d'une vie future plus complète et harmonieuse, c'est-à-dire d'une vie meilleure, est exactement la tâche des techniciens aujourd'hui comme pour le passé. En tant qu'architectes modernes, nous avons ce lien précis avec une culture urbaine qui, à un certain moment de son développement, a demandé à intervenir dans la vie des hommes en organisant leur mode d'habiter. Les étapes de ce processus sont connues et résumées au nom des villes d'Europe qui ont retrouvé l'ordre et l'harmonie grâce à une croissance organisée dans un sens moderne et démocratique: Francfort et Vienne, Stockholm et Zurich, Amsterdam et Stuttgart qui ont marqué des expériences concrètes, complètement nouvelles mais organiques à leur développement »

«This arrangement of dwellings and spaces in planning of a more thorough and harmonious future life - that means a better life - corresponds exactly to the commitment of the technicians, nowadays as well as in the past. As modern architects, we intertwine a precise bond with an urban culture which, at a certain point of its development, demanded an intervention in the life of mankind by dictating their way of dwelling. The stages of this process are well-known and they are summed up in the name of those European cities which have regained order and harmony by means of planned growth in a forward-looking and democratic way: Frankfurt and Vienna, Stockholm and Zurich, Amsterdam and Stuttgart which have left their marks as concrete experiences, brand-new configurations but still organic to their development»



## La politique de l'habitation à Francfort-sur-le-Mein

Parmi les villes qui ont fait dans ces dernières années un effort sérieux pour résoudre le problème de leur extension, il nous est apparu que Francfort-sur-le-Mein pourrait fournir un exemple particulièrement frappant. Sous la direction d'un homme, éminent, M. E. May, directeur des Services d'architecture de la ville, un programme étendu, répondant aux dernières nécessités modernes, après avoir été étudié dans ses moindres détails, est en voie d'exécution. M. E. May a bien voulu nous autoriser à publier le texte d'une conférence où il a exposé la question dans son ensemble, texte qui nous a obligeamment été communiqué par l'excellente revue de l'Association Internationale de l'Habitation, à Francfort.

### PROGRAMME

En 1925 fut dressé à Francfort un programme de construction d'immeubles. Il ne s'agissait pas seulement de parer aux conséquences de l'inaction du temps de guerre, mais encore de satisfaire à des besoins devenus toujours plus grands, par suite de la multiplication des familles et de l'immigration, et aussi d'améliorer les conditions d'habitation particulièrement défavorables dans la vieille ville. Bien entendu, un programme de ce genre ne pouvait être qu'un projet susceptible de transformations. De fait, dès 1926, 2.200 appartements furent construits au lieu des 1.200 projetés, en 1927, 3.000 au lieu de 1.400 et, en 1928, 2.500 en chiffres ronds. A ceux-ci vinrent s'ajouter en 1927, 200 et en 1928, 100 autres appartements provisoires. Malgré cette immense activité, le nombre des aspirants à un appartement n'a pas diminué depuis 1925 et même, en tenant compte des situations moins urgentes, a augmenté de 1.500 par an. Il était ainsi prouvé que le programme primitif (le 1925 n'était pas suffisant pour remédier au manque d'appartements et qu'il fallait encore bien moins songer à entreprendre l'assainissement des habitations tout à fait insalubres de la vieille ville. L'intendance des bâtiments, d'accord avec le bureau des finances, soumit donc en automne 1928 aux corporations municipales un nouveau programme tendant à la construction de 16.000 habitations en quatre ans. Dans ce programme, il y avait un point essentiel, qui était nouveau en Allemagne, c'est qu'au moins la moitié de tous les appartements devaient être construits en petits logements de deux pièces. Si, en fixant l'importance des appartements, on s'en était strictement tenu aux nécessités subjectives, on aurait dû construire 72% de petits logements. Mais, l'expérience ayant prouvé que de nombreux locataires se restreignent parce qu'ils ne se soucient pas de consacrer à leur loyer la part suffisante de leurs revenus, ce nombre fut réduit sensiblement.

### MOYENS FINANCIERS

Le financement de la construction fut rendu extrêmement difficile par une augmentation des prix qui, de 1925 au printemps 1928, s'éleva de 168 à 185% des frais de construction d'avant-guerre, en sorte que l'entrepreneur n'est pas aujourd'hui en état d'élever de petites habitations



Vue aérienne de la Siedlung Römerstadt

de rapport sans l'aide du public, au moyen d'hypothèques à intérêts très bas. Dans le premier programme de construction, déjà, les hypothèques provenant des impôts sur les loyers qui furent tenus à disposition moyennant 6.000 Mk. par appartement, à intérêt de 3%, voire même, mais pendant un certain temps seulement, 1%, représentaient le pivot de l'alimentation financière. En outre de ces hypothèques, des prêts de la caisse d'épargne municipale, qui étaient effectués à raison de 8% et même, en 1927, seulement 7½ % (par versements de 99%, et enfin des subventions provenant du budget courant, jouèrent un rôle primordial. De 1924 à 1927, Francfort-sur-le-Mein a rendu disponible pour la construction d'habitations populaires environ 78 millions ½ de marks, dont 48 millions ½ sont représentés par des hypothèques provenant d'impôts sur le loyer, 15 millions ½ provenant du budget ordinaire, tandis que 14 millions ½ furent couverts par des emprunts. Lorsque les prêts provenant de l'impôt sur le loyer furent concédés à des particuliers et à des corporations, le constructeur dut fournir de ses propres moyens une quote-part de 20% de la totalité des frais. L'alimentation financière du nouveau programme de construction, pour les années 1929 à 1932, ne diffère de celle en cours jusqu'à présent que par le fait que pour chaque petit logement la somme provenant des impôts sur le loyer est de 4.000 Mk. Il faut se procurer les premières hypothèques sur le marché libre, et les parties des frais de construction ne pouvant être couvertes par les hypothèques doivent être portées sur le budget ordinaire, tant qu'il ne s'agit pas d'habitations à construire par la ville ou par des sociétés municipales. D'ailleurs, le programme de construction sera alimenté en octroyant à des particuliers et à des coopératives de construction des prêts émanant d'impôts sur les loyers, et en accordant, en outre, des diminutions d'intérêts sur ces prêts déjà consentis ainsi que sur ceux qui seront accordés à l'avenir, afin de rendre les loyers supportables.

Grâce à ce programme, il fut possible de répartir, dès le commencement de décembre 1928, la presque totalité du contingent d'habitations pour l'année 1929 aux intéressés chargés de l'exécution de la construction, et d'assurer ainsi une préparation régulière et rationnelle.

Dans ce programme une politique d'habitation fut poursuivie à la fois par tous les intéressés, c'est-à-dire les sociétés et coopératives municipales et privées, l'intendance des bâtiments et les particuliers afin que fussent construites des habitations satisfaisant en même temps aux exigences sociales, économiques et esthétiques imposées par notre temps.

### CONSTRUCTION URBAINE

L'aspect de la ville décide, dans une certaine mesure, de la qualité des habitations. Il fallait donc, en établissant le plan général, s'efforcer de continuer à développer la ville de manière que les conditions naturelles d'existence se trouvassent remplies aussi complètement que possible. Tous les efforts tendirent à répondre à ce besoin par une décentralisation méthodique : dispersion des colonies sur des terrains libres et isolement de l'industrie dans des quartiers spéciaux. Les obstacles existant jusqu'au cours du siècle dernier, et obligeant à resserrer les villes dans les limites exigées par les fortifications, ne se présentent plus aujourd'hui. Le trafic et l'économie forment de nos jours les facteurs les plus importants de la structure de la nouvelle ville. Tandis que l'industrie se fixa à l'ouest et à l'est de la ville, sur le Mein, afin d'employer la voie fluviale, les colonies d'habitation pouvaient se développer au sud et sud-ouest; seulement, il est vrai, jusqu'à la grande ceinture forestière qui entoure cette partie de la ville, et qui forme une limite naturelle à une plus grande extension du bloc d'habitations. 1: emplacement le plus propice au développement de quartiers d'habitations est situé surtout au nord-ouest, dans la direction du Taunus.

Les districts d'extension sont placés en satellites dans la campagne environnante, totalement séparés de la ville centrale, à laquelle ils sont reliés par des tramways électriques, des lignes d'autobus et des trains de banlieue. Dans ces villes satellites, la population doit trouver tout ce dont elle a quotidiennement besoin : la possibilité de se procurer du travail, afin de réduire le plus possible les distances de la demeure aux ateliers ou aux bureaux; des magasins, des écoles, des maisons populaires y seront prévus; des artisans, des docteurs, des avocats s'y fixeront. L'établissement de communautés sociales, culturelles, économiques, telles que : écoles enfantines, crèches, bibliothèques, chauffage central à distance, approvisionnement d'eau chaude, buanderie centrale, est projeté dans une large mesure. A côté de parcs, squares, places de sport et jardins à bail il doit être installé, entre la ville centrale et ses satellites, des exploitations intensives d'horticulture et d'agriculture produisant, à proximité des consommateurs, une partie des fruits et légumes frais nécessaires à leur entretien. Ces grands terrains en plein air devront aussi être transformés en jardins à louer à bail, offrant aux habitants des maisons construites d'une manière surannée dans la ville, la possibilité de se délasser par le travail de plein air.

Au point de vue de l'organisation, le domaine des satellites



pourrait s’étendre, autour de Francfort, de Wiesbaden à Hanau, de Darmstadt à Nauheim, quand l’amélioration croissante des moyens de locomotion, particulièrement de l’automobile, aura triomphé de la distance et si une réorganisation du système allemand d’administration admettait une nouvelle orientation d’après les lois de l’économie. Pour l’instant, l’extension de la ville doit se restreindre aux domaines soumis à la souveraineté administrative de la ville de Francfort qui, il est vrai, à la suite de l’annexion de communes à l’est et à l’ouest, s’est considérablement agrandie.

POLITIQUE DU TERRAIN

Je décrirai en détail l’évolution d’un des districts d’habitation les plus considérables du nouveau Francfort. La Nidda, un affluent du Mein, y traverse une dépression naturelle offrant un paysage fort agréable. Autour d’elle s’élèvent doucement des coteaux couronnés, à certains endroits, d’ensembles d’habitations peu étendus se groupant autour d’un village déjà existant. Le plan de construction générale recouvre les flancs de cette vallée d’une couronne de colonies à toits plats s’encastrant en forme de terrasse dans le terrain. La cité-jardin de Praunheim se silhouette sur une distance d’environ 1 km ½. La cité-jardin de Römerstadt la continue au nord sur une longueur de 2 km.

L’exécution de projets aussi vastes exige une politique du terrain énergique. Les prix des terrains, à Francfort, sont extrêmement élevés et constituent un sérieux obstacle à une saine construction d’habitations populaires. Bien qu’aujourd’hui la ville, par suite de ses récentes annexions, possède environ 45% des terrains, une petite partie seulement entre en ligne de compte pour les colonies. La forêt municipale en occupe 22%. Le reste, à quelques exceptions près, consiste en petites parcelles. Un achat à l’amiable, à des prix raisonnables, n’ayant pas été possible, il fallut avoir recours à l’expropriation de terrains. Les cités-jardins de Praunheim et de Römerstadt sont élevées sur des terrains acquis par expropriation. La superficie totale dont la ville est entrée en possession de cette manière atteint 32 hect. Alors qu’au début il avait été demandé jusqu’à 15 Mk le mètre carré pour les terrains exploités par l’horticulture et l’agriculture, les prix furent fixés, par le tribunal, en dernière instance, à 3 Mk 50 en moyenne, prix pourtant relativement encore trop élevé.

Malgré toute la rigueur de l’expropriation en tant qu’empiètement sur la propriété libre, il ne peut y avoir aucun doute qu’une grande ville moderne, voulant se construire méthodiquement, ne pourrait pas plus atteindre son but sans expropriation que les compagnies de chemins de fer ou les sociétés de constructions hydrauliques n’auraient pu achever leur réseau sans cette même violence.

RÉPARTITION DES TERRAINS

Les plans de répartition pour Praunheim et Römerstadt témoignent de la tendance à diminuer autant que faire se peut la compacité en adoptant des quartiers à constructions plates très étendus, et en pourvoyant non seulement les maisons individuelles, mais aussi les maisons à loyer, de terrains de jardinage. Un exemple datant de 30 ans est comparé ci-contre à un nouveau plan.

Ce plan ancien, d’un quartier d’habitation du nord-est de Francfort, montre combien peu de terrain fut employé pour la construction relativement aux rues, quelle différence insignifiante était faite entre les rues pour le trafic et les rues pour les habitations, combien quelques blocs de maisons ont une forme défavorable et anguleuse entourés qu’ils sont de constructions de tous côtés; et même l’intérieur des blocs est occupé par des maisons donnant sur des cours.

Au contraire, le plan municipal d’un satellite d’habitations à l’est de la ville, s’étendant sur le versant d’une colline et destiné à hospitaliser des ouvriers et employés des quartiers industriels avoisinants, permet de constater nos tendances modernes en ce qui concerne la répartition. Dans une direction favorable pour recevoir les rayons du soleil, s’étendent les étroites rues consacrées à l’habitation, munies des deux côtés de rangées de maisons individuelles. Les blocs sont construits seulement sur la longueur et gardés

ouverts sur la largeur, pour assurer autant que possible l’aération et l’exposition à la lumière des jardins attenants. Les rues pour le trafic sont assez rares, juste le nécessaire; quelques rues plus importantes traversent la colonie et permettent au regard de jouir d’un paysage ravissant. Une école couronne les rangées de maisons basses.

TYPES D’HABITATIONS

Voici quelques types parmi ceux que nous construisons à Francfort.

Tout d’abord un type de maisons pour 6 familles, bâtiment abritant 2 familles à chacun des trois étages et dont la construction se fait soit par rangées, soit par groupes. Chaque appartement consiste en 2 pièces et demie, une cuisine complètement installée, un bain avec lavabo et placard, et un cabinet de débarras sous le toit. La superficie habitable effective de chaque habitation sans mansarde est de 58 mq. Les frais de construction, y compris la participation aux frais de construction du chauffage central à distance avec approvisionnement d’eau chaude se trouvant dans les colonies, et la buanderie centrale, se montent à Mk :10.700 par appartement; le total des frais, y compris ceux afférents au terrain et à sa mise en état de construction, Mk :13.200. Le loyer mensuel sera de 48 à 56 Mk suivant la situation de l’appartement, en tenant compte que le locataire devra participer aux frais de construction en versant une somme de 700 Mk. Il faut encore payer 11 Mk. par mois pour le chauffage central, alors que l’eau employée sera décomptée à raison de 1 Mk, 20 le mètre cube. C’est dans la cuisine-salle à manger que nous trouvons le point capital du plan. On construisait autrefois chez nous, comme partout ailleurs, des cuisines habitables en mettant dans un coin quelconque de la pièce un fourneau; la buée s’échappant, non seulement imprégnait toute la pièce d’humidité, mais la rendait aussi peu confortable que possible. Il fut donc procédé peu de temps après à un perfectionnement qui consistait à enfermer la partie ménagère dans une niche où les vapeurs se trouvaient aussitôt absorbées, au moins en partie, par un manteau de cheminée. Mais cette solution ne représentant aussi qu’un compromis, nous sommes allés plus loin : nous avons mis un mur entre la partie devant être habitée et la niche de cuisine et avons ainsi obtenu une petite cuisine où l’on peut travailler, et une pièce habitable totalement séparées. La jonction organique entre l’endroit où s’effectue le travail dans la cuisine et la table de la salle à manger restait intacte, grâce à une porte à coulisse avec panneaux en verre. La cuisine elle-même était pourvue de meubles construits dans les murs et la ménagère a ainsi sous la main ce dont elle a besoin.

Nous avons étudié en tout 18 types d’habitations pour les besoins de notre population, dont voici quelques types plus particulièrement caractéristiques : tout d’abord une simple maison individuelle des plus petites dimensions, construite en grandes séries dans la cité-jardin de Francfort-

Praunheim. Cette maison est prévue pour former une rangée et a une largeur de 4 m. 36 seulement, sur environ 55 mq. 5 de superficie, répartie en une grande pièce, la cuisine et le palier au rez-de-chaussée et deux chambres à coucher, une douche et les W.-C. au premier étage. A la cave se trouvent un office, une buanderie et un séchoir. Les frais de construction de cette maison se montent seuls à environ 10.000 Mk. ; au total, y compris le terrain, à environ 12.580 Mk. Les charges mensuelles sont évaluées à 60 Mk. environ. Les maisons seront cédées sans acompte sur le capital, connue étant la propriété du Reich. Les locataires deviennent propriétaires de la maison à la passation du contrat et n’ont qu’à verser les montants d’intérêts et d’amortissement.

PETITES HABITATIONS

La ville de Francfort ne prévoit de très petits logements comme habitation durable que dans la mesure correspondant au besoin courant.

Naturellement, dans toute grande ville il y aura toujours amateur pour ces tout petits logements, soit pour personne seule ou personne exerçant une profession, un ménage sans enfant, de jeunes mariés et aussi des personnes âgées dont les enfants ont déjà quitté la maison; mais à part cela, nous ne croyons pas recommandable la création des petits logements définitifs, car ce serait travailler contre le relèvement si nécessaire du standard de vie de la population peu aisée. Aussi avons-nous prévu dans notre programme de construction que ce contingent de tout petits logements soit techniquement exécuté, de manière à pouvoir former avec deux de ces petits logements une seule habitation normale des temps meilleurs au point de vue économique et lorsqu’il n’y aura plus pénurie d’appartements. Etant donné aussi que les petits logements doivent comporter autant de commodité que possible, il importe de tirer le plus grand parti de la place dont on dispose. Ceci est réalisable en plaçant dans les murs tous les ustensiles de ménage et en aménageant les pièces principales à double fin. Par exemple, le petit salon sera transformé en chambre à coucher en manœuvrant une simple poignée pour faire apparaître ou disparaître les lits. Les tables dans la chambre à coucher sont toutes pliantes; les lits d’enfants non pliants sont superposés.

Il a été attaché beaucoup d’importance au jardin, qui augmente la superficie de la maison, au moins pour une partie de l’année.

Le type de maison « Zwofa 2.39/2.39 » contient deux appartements de chacun 39 mq. 40 pouvant être réunis plus tard eu une habitation individuelle et présentant en outre la possibilité d’ajouter la chambre de l’appartement du dessus à l’appartenrent du dessous de sorte qu’il reste à l’étage supérieur un appartement d’une pièce isolée pour une couple sans enfant ou une femme ayant une profession. La totalité des frais de construction pour toute la maison, y compris le terrain et la rue, ainsi que pour les meubles attenants se monte à 17.200 Mk, ce qui, à 6% d’intérêts,

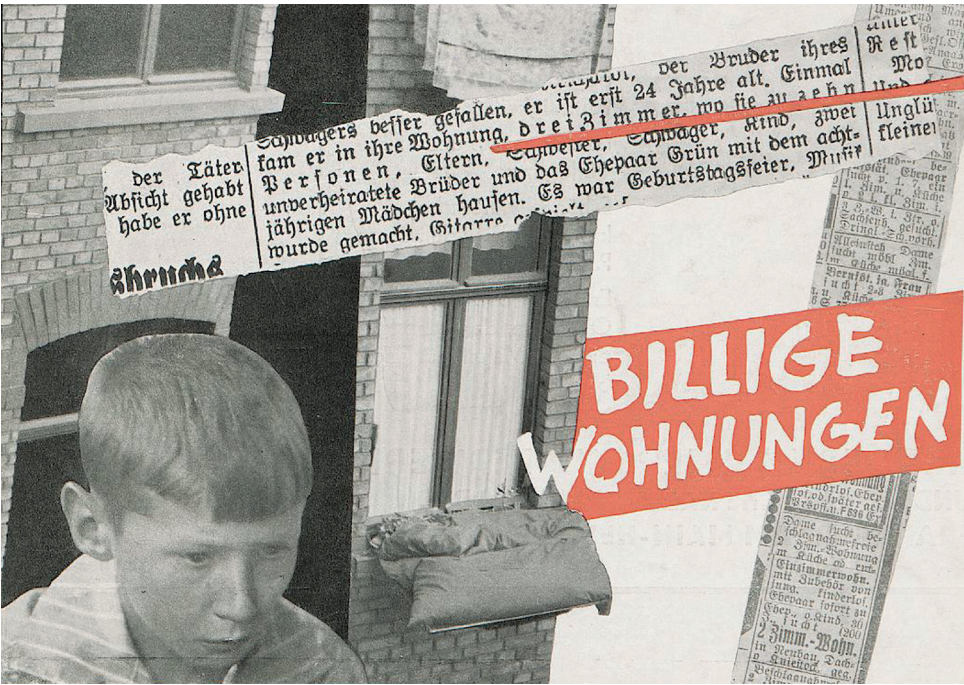


Image de la couverture de Das neue Frankfurt, n° 11, 1929



donne un loyer mensuel d'environ 43 Rmk.

Un autre type de petites habitations est celui dont l'entrée donne sur le balcon, que l'on trouve près de 150 fois dans la colonie de Praunheim. Le plan prévoit une grande pièce pouvant être séparée en deux parties par une porte à coulisse, une petite chambre avec deux lits superposés et la cuisine de Francfort, ayant ensemble 41 mq. de superficie. La grande pièce se transforme la nuit en deux chambres séparées, après avoir baissé les lits des niches où ils sont fixés, et préparé le canapé-lit. Les frais afférents à ces appartements y compris la participation aux frais de préparation du terrain et de la rue et les meubles fixes, se montent à environ 8500 Rmk. et les loyers à 40-45 Rmk. mensuellement.

#### CRÉATION DE STANDARDS POUR LES PIÈCES DE CONSTRUCTION

L'établissement de standards pour les pièces de construction les plus usuelles est tout aussi important que la création méthodique d'un type unique de plans, parce qu'il en découle une sensible économie de travail, de dessin et d'administration, et surtout parce qu'il permet aux exploitations professionnelles de se pourvoir de stocks, ce qui fait baisser le prix de ces éléments.

L'Intendance des Bâtiments a élaboré, avec la collaboration des architectes libres et des industriels, des standards qui doivent être appliqués, non seulement pour les constructions municipales, mais aussi pour toutes les constructions d'habitation.

Jusqu'à maintenant il a été établi des types standards pour les portes, les châssis de portes en fer, les fenêtres, les garnitures, la forme des plafonds et toits; puis, pour la cuisine de Francfort, les poêles (là où il n'y a pas le chauffage central) et les utensiles de ménage. En outre, l'Intendance des Bâtiments a choisi aussi d'autres objets d'installations et d'usage pour l'habitation se trouvant dans le commerce et répondant à la plus grande utilité et à la meilleure forme, qu'elle a publiés sous le nom de « Feuilles de Registre de Francfort ».

#### LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS MÉCANISÉE

Tous nos efforts doivent tendre à mécaniser la construction, à la rendre aussi simple que possible, indépendante de la température et à abréger le temps de construction. La tâche imposée est extrêmement difficile, car il s'agit non seulement d'entrer en concurrence avec des briqueteries qui furent érigées il y a quelques dizaines d'années, à peu de frais, mais il s'agit même d'arriver à meilleur compte qu'avec les briques, tout en les surpassant en qualité. C'est dans ce but que nous avons installé à Francfort une fabrique de maisons. Il y est fabriqué des plaques de grand format résultant d'un mélange de ciment et de ponce, une des meilleures matières de constructions européennes, lave légèrement vulcanisée qui, grâce à de petites cellules internes, a la propriété d'isoler la chaleur. Les pièces de construction pour plafonds et toitures sont aussi fabriquées de la même manière que les murs. Le procédé de construction proprement dit, sur le chantier, se borne à une courte période de montage. La maison dont nous avons fait la démonstration dans la colonie du Werkbund, à l'exposition de Stuttgart, avait été construite en l'espace de six jours, y compris tous les travaux de terrassement et l'installation complète du rez-de-chaussée, une des rares maisons complètement achevées lors de l'ouverture de l'exposition. Au moyen de grues, et grâce à un plan de montage soigneusement étudié, les plaques transportées sur camion-automobile sont mises en place. Les poutres du plafond sont rangées les unes à côté des autres et le toit est formé. Le matériel possède une telle résistance qu'une maison de trois étages peut être élevée ainsi sans aucune construction de piliers.

ERNST MAY  
(L'architecte, janvier 1930)

## DIE WOHNUNG FÜR DAS EXISTENZMINIMUM

auf Grund der Ergebnisse des II. Internationalen Kongresses für Neues Bauen sowie der vom Städt. Hochbauamt Frankfurt am Main veranstalteten Wanderausstellung.



Herausgeber :  
Internationale  
Kongresse für  
Neues Bauen  
und Städtisches  
Hochbauamt  
Frankfurt a. M.

Beschriftung in  
deutscher,  
französischer  
und englischer  
Sprache.

PREIS  
7.50 MK.

#### EINHUNDERT GRUNDRISSSE

im Maßstab 1:100 mit erklärenden Referaten von  
Victor Bourgeois, Brüssel · Le Corbusier und  
Pierre Jeanneret, Paris · Siegfried Giedion, Zürich  
Walter Gropius, Berlin · Ernst May, Frankfurt  
am Main · Hans Schmidt, Basel.

VERLAG ENGLERT UND SCHLOSSER,  
FRANKFURT AM MAIN-SÜD 10



## GEORG GRUMBACH

FRANKFURTER KÜCHE  
nach Schütte - Lihotzki

TYPEN - MÖBEL  
siehe Oudhaus Seite 9 u. f.

SCHEIDSWALDSTRASSE NR. 99  
FRANKFURT AM MAIN

## SIEDLUNGSMÖBEL

NACH ENTWÜRFEN VON  
PROF. F. SCHUSTER

(SIEHE HEFT 2-3 SEITE 49-50 DIESER ZEITSCHRIFT)

A L L E I N V E R K A U F

NASSAUISCHE MÖBELINDUSTRIE

KAUFHAUS FRANKFURT G.M.B.H. · GROSSE FRIEDBERGERSTRASSE 13-17 · STEINWEG 7

## Die elektrische Küche ist anerkannt!

#### Sie kennt:

keine Explosionsgefahr  
keine Vergiftungsgefahr  
keine Verbrennungsgefahr  
keine verrußten Kochgeschirre  
keine geschwärzten Wände u. Decken  
keine Streichhölzer  
keine überhitzte Küche

#### Sie bietet:

Schonung des Küchenpersonals  
Vollkommene Sauberkeit, Hygiene  
Gewinn an Kochgut und Fett  
Erhöhten Nährwert der Speisen  
Gewinn an Zeit  
Erhöhte Arbeitsfähigkeit durch  
Arbeit in guter Luft



Seit 33 Jahren führend in  
elektrischen Heizeinrichtungen ist die

# PROMETHEUS

ELEKTRISCHE GERÄTE UND HEIZEINRICHTUNGEN G.M.B.H. · FRANKFURT AM MAIN





Illustration Die Ringstrasse des Proletariats

## La politique de la Municipalité de Vienne en matière de logement

Aperçus de l'activité déployée, depuis la guerre, par la ville de Vienne pour remédier à la pénurie de logements et améliorer l'habitation.

### L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ORGANISÉE À GRANDE ÉCHELLE DEVIENT UNE DE TÂCHES ESSENTIELLES DE LA NOUVELLE ADMINISTRATION COMMUNALE

Trois délibérations du conseil communal :

- en 1923 : 25.000 logements en 5 ans;
- en 1927 : construction de 5.000 autres logements en 1927;
- en 1927: construction jusqu'en 1932 chaque année de 6.000 logements.

En incluant les 4.000 logements construits avant 1923, on arrive à un chiffre total de 64.000 logements.

En 1922, le conseil communal de Vienne décida d'employer les ressources du nouvel impôt général sur le maniant du loyer introduit le 1<sup>er</sup> mai 1922 pour construire des complexes résidentiels et des Siedlungen. Toujours dans le but de construire des maisons, on contracta en outre des emprunts pour plusieurs milliards de couronnes, dont les intérêts, aussi bien que leur remboursement, dépendraient des ressources de l'impôt. En sorte, en plus du versement de la contribution seulement provisoire de l'État pour la construction d'appartements et de Siedlungen, on put disposer de montants plus importants, qui rendirent possible d'entreprendre une planification de la production de logements et de réaliser un grand programme de constructions. Avec l'aide de ces fonds et de la contribution provisoire de l'État on créa effectivement, en 1922, 653 logements, 7 ateliers et 3 commerces grâce à la construction de 4 nouveaux bâtiments, la surélévation de maisons de la Commune et l'achèvement d'une maison laissée inachevée au commencement de la guerre.

Insatisfaite de ce résultat considéré insuffisant par rapport au grand besoin de logements, la Commune de Vienne décida alors d'introduire le 1<sup>er</sup> février 1923 une taxe sur la construction plus productive (Wohnbausteuer) à la place de l'impôt sur le montant des loyers, taxe entièrement destinée à la construction de logements sur le territoire de la Commune de Vienne. Les montants peuvent être aussi employés au paiement des intérêts ou au remboursement des dettes contractées dans le même but. Le programme de logements pour 1923, formulé sur la base de cette taxe sur la construction, fut encore considérablement augmenté,

en liaison avec les trois grands programmes d'urgence décidés par la Commune de Vienne contre le chômage. Il fut ainsi possible de construire, jusqu'en 1923, un total de 4.258 logements. Aussi intense qu'ait été cette activité de construction par rapport aux années qui ont précédé l'éclatement de la guerre, elle était encore insuffisante par rapport au besoin de logements. Aussi le conseil communal de Vienne, dans la séance du 21 septembre 1923, prit la mémorable décision de construire 25.000 logements.

On notera, en outre, que ces 25.000 logements furent réalisés un an avant les prévisions, ce qui conduit le conseil communal à décider, déjà au printemps 1927, la construction de 5.000 autres logements et de préparer, toujours pendant cette même année, un nouveau grand programme qui prévoit, jusqu'en 1932, la construction de 30.000 logements. Avec ceux déjà réalisés avant ces décisions, il s'agit donc en tout de plus de 64.000 logements populaires.

De cette manière, la Commune s'est en bon ordre et progressivement approchée de son but de créer le plus grand nombre possible de logements nouveaux; l'objectif de réaliser des maisons saines et suffisamment grandes ne fut jamais perdu de vue : même les logements de secours dans les baraquements que l'on ne considérait que temporaires, furent réalisés de façon à pouvoir, même dans ces conditions, être considérés comme un succès.

L'action exemplaire de la Commune sur le plan de la qualité des logements est démontrée de la meilleure façon en comparant les mini-logements réalisés avant la guerre avec les logements populaires créés dans les nouveaux ensembles de la Commune. Sur 1.000 mini-logements réalisés avant 1919, seulement 847 avaient une cuisine et 62 un office, seulement 607 un grenier et 1700 une cave, dans seulement 232 était installé le gaz ou l'électricité; dans 953 logements l'eau courante et dans 921 le cabinet de toilette se trouvaient hors de l'appartement, raison pour laquelle le cabinet de toilette et l'eau courante devaient être utilisés au moins par deux ou plusieurs locataires. Dans les nouveaux immeubles construits par la Commune après la guerre, au contraire, tous les appartements sont pourvus d'un office, d'un grenier et d'une cave, d'une cuisine à gaz, du gaz ou de l'électricité, tandis que l'eau courante et le cabinet de toilette se trouvent sur le même palier. Comme on le verra par la suite plus en détails, on a toujours cherché à équiper les appartements, même les plus petits, de toutes les installations fonctionnelles pour épargner le travail et en rendre l'utilisation plus facile. Sans exagération, on peut dire que ces immeubles tiennent compte de toutes les exigences culturelles et sociales du mouvement pour la réforme de la maison et représentent la meilleure preuve de l'action déployée par la Commune dans le domaine de la politique sociale.

Lorsque la Commune décide d'entreprendre elle-même une activité intense dans le domaine de la construction de logements populaires, elle dut poser le problème général de l'habitat le plus fonctionnel et tenter de le résoudre en tenant compte de toutes les circonstances.

On se demande ainsi, si les logements devaient être réalisés avec des constructions basses ou élevées, polémique qui intéresse encore aujourd'hui de vastes couches de l'opinion publique et qui est conduite souvent unilatéralement et de manière uniquement passionnée en faveur de la maison unifamiliale. Dans le paragraphe suivant, cette question d'une importance fondamentale est examinée en partant des conditions viennoises, ce qui justifie les formes de logements effectivement réalisées à Vienne.

### AURAIT-ON PU RÉALISER CE PROGRAMME DE 64.000 LOGEMENTS POPULAIRES SOUS LA FORME DE CITÉS-JARDINS?

Les partisans du mouvement pour la cité-jardin qui jugent la manière avec laquelle on a réalisé le programme de 25.000 logements sans une exacte connaissance des conditions viennoises peuvent être amenés à penser que la Commune de Vienne a commis une erreur fondamentale en réalisant une grande partie de ces logements en immeubles de plus d'un étage. Il se pose donc le problème de savoir s'il aurait été possible de réaliser rapidement les 25.000 logements sous la forme de maisons pour une famille dans des cités-jardins et pourquoi cette hypothèse fut écartée.

Les qualités exceptionnelles des Siedlungen-jardins sont évidentes, et ce type de lotissements en maisons pour une famille est naturellement souhaitable également à Vienne. Il reste toutefois un fait que ce type d'urbanisation n'a prévalu que dans les pays occidentaux riches. Il n'a pas réussi à s'imposer dans les grandes villes du continent européen, qui se lançaient dans un intense développement industriel. Paris, Berlin, Vienne, Budapest présentent, déjà avant la guerre, le même type de casernes à louer pour les classes ouvrières. Il a été démontré que la création de maisons à acheter avec petit jardin dépasse de beaucoup les possibilités économiques des ouvriers et des employés de ces villes. La situation est très différente pour les ouvriers des usines beaucoup mieux payés en Amérique et en Angleterre même dans les grandes villes de l'Amérique du Nord nous trouvons d'ailleurs une lutte intense entre la maison familiale et l'immeuble de location à plusieurs étages. Il faut noter que les villes américaines avec des Siedlungen modernes sont devenues de grandes villes quand elles purent disposer de transports en commun techniquement développés et de chemin de fer métropolitains électriques. Avec ces moyens de transport, les villes purent s'étendre de façon suffisamment rapide et vaste pour rendre la maison familiale abordable même pour les milieux ouvriers. Tandis que les terrains des downtown atteignaient des prix vertigineux équivalents à ceux des immeubles commerciaux situés autour, les prix des terrains périphériques sont restés très modestes, parce qu'il était toujours facile d'urbaniser à grande échelle de nouvelles zones résidentielles grâce aux chemins de fer métropolitains. Comme on était en outre en présence d'un développement économique formidable et continu, les entreprises immobilières et ferroviaires offraient sans cesse l'occasion de nouveaux développements résidentiels, si bien que les villes américaines ne connaissent pas le besoin chronique de logements d'une ville ancienne autrefois forteresse comme Vienne. Noire ville avait déjà dépassé le premier million d'habitants, lorsque l'apparition d'un réseau de tramways électriques mit à sa disposition un moyen de transport qui certainement résolut de manière provisoire la question la plus brûlante des transports, mais qui en aucune manière ne put avoir le même effet d'urbanisation de terrains desservis par des chemins de fer métropolitains sur un vaste rayon. A Vienne donc, manquaient et manquent toujours des moyens de transport rapides qui seulement dans une situation économique normale pourraient donner l'impulsion nécessaire pour stimuler la construction même dans les zones les plus éloignées de la ville. On peut considérer que ceci est un des motifs qui déjà avant la guerre fit de l'immeuble locatif à plusieurs étages le type d'habitat dominant. L'autre motif également essentiel fut la très forte imposition des surfaces habitées.

Dans les dernières années de paix le mouvement pour la cité-jardin donnait comme idéal la ville-satellite, comme par exemple Letchworth et Welwyn aux environs de Londres.



Arrêtons-nous d'abord sur les villes-satellites. Leurs partisans refusent carrément les périphéries pour les cités-jardins, parce qu'elles restent toujours affectées par certains inconvénients de la grande ville, et ils soutiennent que la cité-jardin idéale doit être créée comme une ville satellite dotée de sa propre vie socio-économique indépendante de la grande ville. Elle doit être séparée de toute autre urbanisation par une vaste couronne agricole et réunir les avantages de la vie à la campagne avec ceux de la vie dans une ville plus grande mais spirituellement vivante. Elle ne doit en aucun cas être une périphérie où l'on habite seulement pour se rendre quotidiennement à son travail dans la ville voisine: les habitants de la ville-satellite doivent gagner leur vie sur place. Aussi la périphérie de la ville-satellite doit-elle avoir ses propres industries. Elle dépend donc de la possibilité de construire sur son territoire de nouvelles industries ou des industries transférées d'autres villes.

On ne pouvait donc considérer la création de ces villes-satellites pour éliminer l'urgent besoin de logements à Vienne. Après la signature de la paix, l'Autriche mena une âpre lutte pour trouver des débouchés. Les industries existantes ne sont que partiellement occupées : on ne peut même pas parler de la création de nouvelles usines ou du transfert d'industries existantes dans de nouvelles villes, en raison de l'absence de prospérité et du grand besoin d'argent. Il restait donc à considérer l'idée d'une cité-jardin dans le territoire de Vienne. Une périphérie-jardin pour 25.000 familles exige, en calculant 200 mètres carrés pour une maison avec jardin qui s'élèvent à 300 si l'on inclut les

routes et les espaces libres, un terrain de 7.500.000 mètres carrés. La ville ne possédait pas, de terrain semblable et n'aurait pu s'en procurer, d'autant plus qu'il n'y avait pas de loi d'expropriation à effet rapide. Il n'aurait pas été non plus possible de se procurer à des prix accessibles des terrains constructibles, réunissables entre eux pour constituer une telle superficie. Il est facile d'imaginer quel niveau auraient atteint les coûts d'urbanisation d'une telle surface.

Il aurait fallu créer des collecteurs, des conducteurs d'eau, des raccordements de gaz et de courant électrique, des réseaux de routes et de transports. Une zone aussi importante aurait dû en outre être remarquablement reliée au centre-ville par un chemin de fer métropolitain rapide, dont le coût aurait été extrêmement élevé, puisqu'il aurait fallu un chemin de fer aérien ou souterrain.

Le besoin de logements à Vienne exigeant des remèdes plus rapides, l'administration communale dut recourir à tous les petits terrains que l'on pouvait acquérir facilement et qui permettaient de construire rapidement sans faire de dépenses excessive pour construire des rues, des égouts, pour installer le gaz et l'eau courante, ces installations existant déjà. De la même manière, on pouvait aussi négliger la construction de nouveaux bâtiments pour les écoles, les bureaux municipaux, les marchés, les postes de garde des pompiers, etc. Les terrains à construire choisis dans la Commune sont en outre bien situés par rapport au réseau de tramways électriques. En outre, comme les conditions ne se présentaient pas pour réaliser une zone étendue et continue pour une périphérie-jardin, la

Commune chercha à construire des blocs de bâtiment à l'aspect agréable et avec de grandes cours-jardins. Là où la Commune put disposer de superficies plus grandes dans les environ qui présentaient encore un caractère relativement agricole, celles-ci furent utilisées pour la construction de Siedlungen-jardins. Si donc la Commune a fait l'unique choix possible pour Vienne, ceci ne veut pas dire qu'elle n'ait éprouvé aucun intérêt pour le mouvement en faveur de la cité-jardin, bien au contraire! Les milliers de maisons familiales dans d'agréables Siedlungen-jardins prouvent toute la compréhension de l'administration communale pour les constructions basses et le jardinage. Les maisons en Siedlung offrent les avantages de la maison avec jardin dont on est propriétaires à des couches de population qui même avec dix années de travail en temps de paix n'auraient pu réaliser leur aspiration à un jardin. On peut toutefois affirmer clairement qu'aujourd'hui il est impensable de faire supporter par la communauté les frais de la maison familiale comme type dominant de logement, relativement trop coûteux pour Vienne. Le besoin de logements ne peut être éliminé qu'en offrant à un très grand nombre de personnes un logement sain dans un immeuble à plusieurs étages.

#### DIRECTIVES POUR LES MAISONS POPULAIRES À VIENNE

Dans les immeubles de la Commune on a généralement laissé libre au minimum 50% de la surface sous forme de cour (Hof). Il n'existe plus de lampes à huile pour l'éclairage des séjours ou des cuisines. On s'efforce toujours de réaliser de grandes cours pour permettre des jardins d'ornement et pour que toutes les pièces soient le plus ensoleillées possible. La cour-jardin des maisons de la Commune a pour but l'éclairage et l'aération des logements, outre celui, non moins important, d'offrir des espaces-jeux pour les enfants et de lieux de repos pour les adultes. On a ainsi réalisé un des plus grands progrès dans la construction des maisons de la Commune. Dans de nombreux complexes on a construit aussi des bassins pour des plantes, qui sont très appréciés l'été et sont utilisés comme pistes de patinage sur glace l'hiver. Les logements qui donnent sur la cour, longtemps redoutés, sont au contraire aujourd'hui préférés à ceux qui donnent sur la rue, à cause de la vue agréable sur les pelouses, les haies et les arbres, et le calme qu'ils offrent. La construction privée trouvait le plus grand profit dans les mini-logements, si ces logements étaient construits en ligne, l'un à la suite de l'autre, et accessibles par un petit balcon intérieur, devant lequel se trouvait l'escalier. Sur ces balcons donnaient généralement les cabinets, qui étaient communs au moins à deux appartements et si une cuisine ou une petite chambre n'avaient pas aussi une fenêtre, ces pièces restaient constamment dans la demi-obscurité. Ceci et d'autres inconvénients ont été définitivement éliminés dans les constructions des maisons de la Commune. Le système de construction avec balcon a été exclu; tout appartement est accessible par un escalier, puisque sur chaque palier donnent au maximum quatre mini-logements. Le nombre des escaliers est donc supérieur. Chaque appartement a un cabinet avec l'eau courante, auquel on peut immédiatement accéder par une petite entrée. Dans chaque cuisine on a prévu l'eau courante. Il n'y a plus aucune aile de séjour éclairée indirectement. Même la cuisine a une fenêtre qui donne directement sur le grand air, la rue ou une grande cour.

Dans les familles moins aisées la cuisine a une grande importance comme salle de séjour, il est donc d'autant plus important qu'elle ait un bon éclairage et une aération facile. Dans les habitations de la Commune, jusqu'en 1926, la cuisine a été planifiée presque exclusivement comme cuisine-séjour, et, là où cela a été possible, on a même prévu en plus un petit coin cuisson. A partir de 1927, au lieu de la cuisine-séjour on a aménagé une petite cuisine et une aile de séjour normale. Dans les maisons de la Commune il n'y a plus l'ancienne cuisinière à charbon, qui enfumait la maison, elle est remplacée par une cuisinière à gaz scintillante et propre.

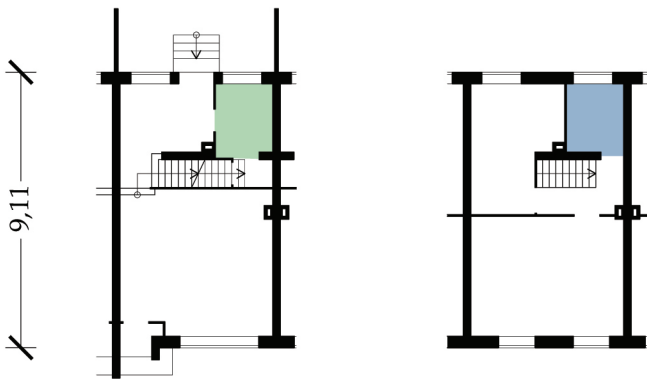
Dans les logements de la Commune, le cuisines, le coins-



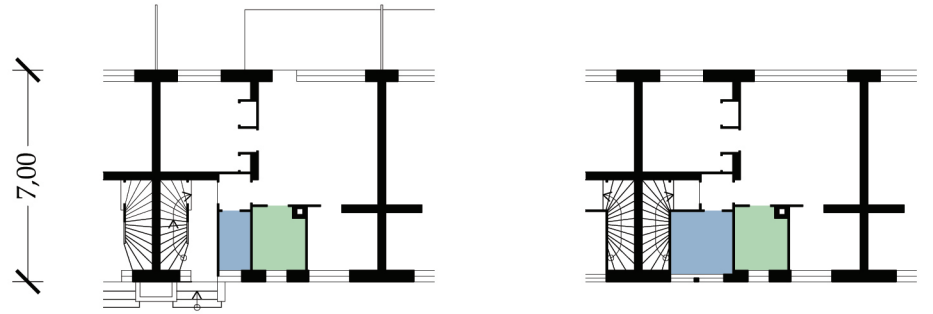
Vue aérienne du Karl Seitz-Hof



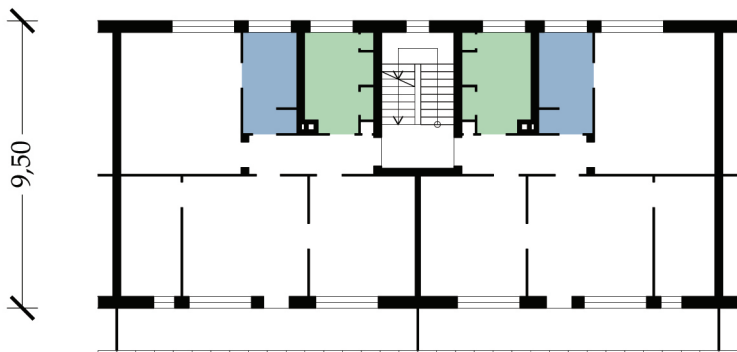
 Siedlung Praunheim  
1926-1929



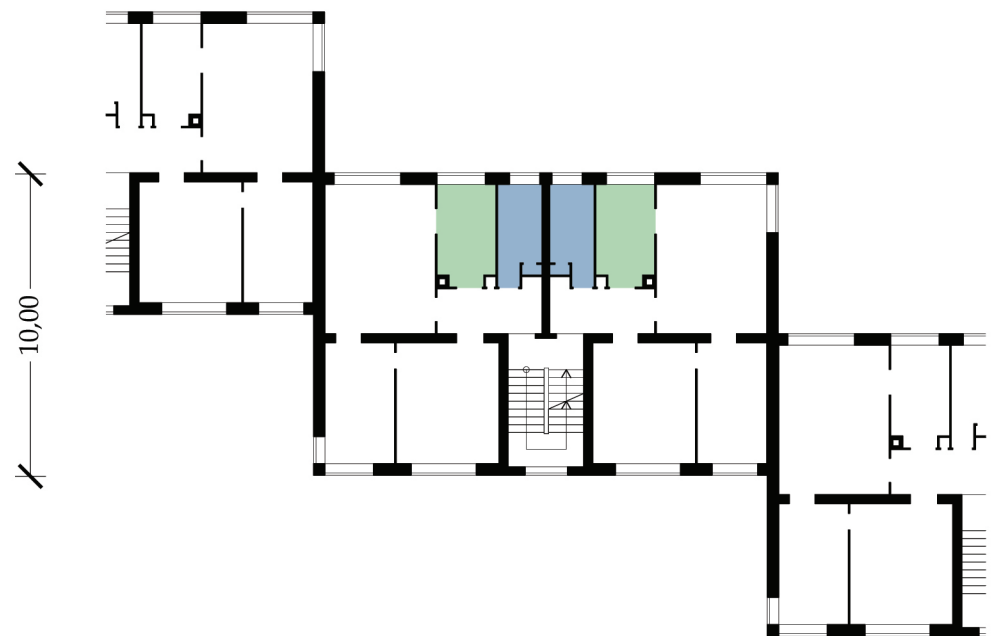
 Siedlung Westhausen  
1929-1931



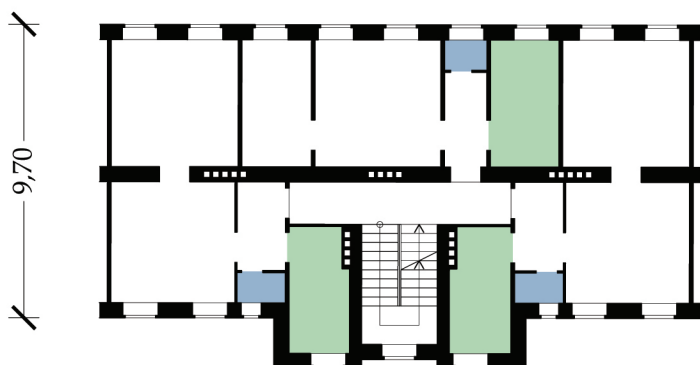
 Siedlung Riedhof-West  
1927-1934




 Siedlung Bruchfeldstrasse  
1926-1927



 Klose-Hof  
1924-1925



 Julius Popp-Hof  
1925-1926

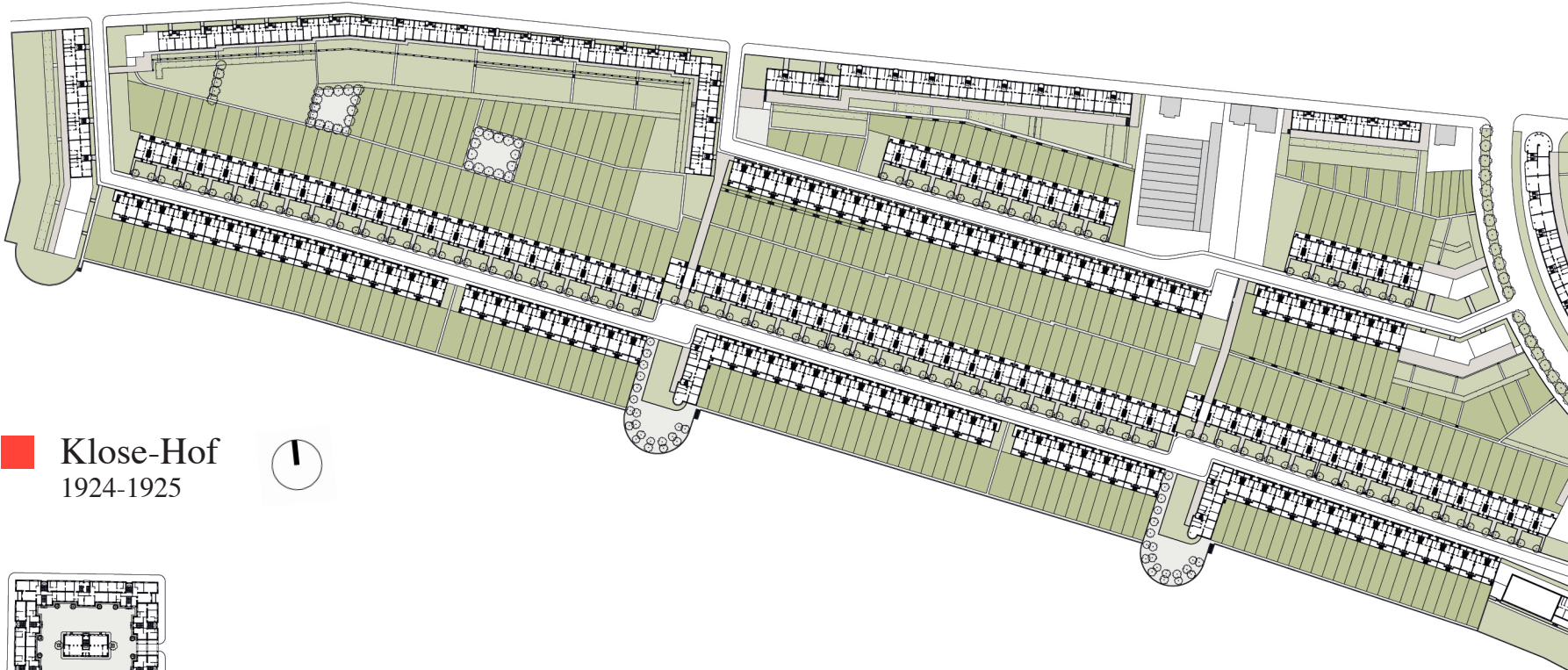




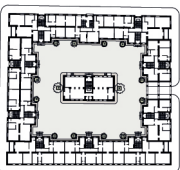
**Rödabergsområdet – Glöden**  
1923-1929



**Siedlung Römerstadt**  
1927-1928

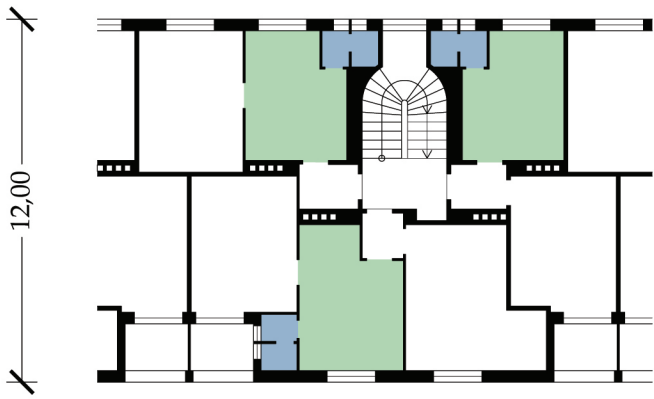


**Klose-Hof**  
1924-1925

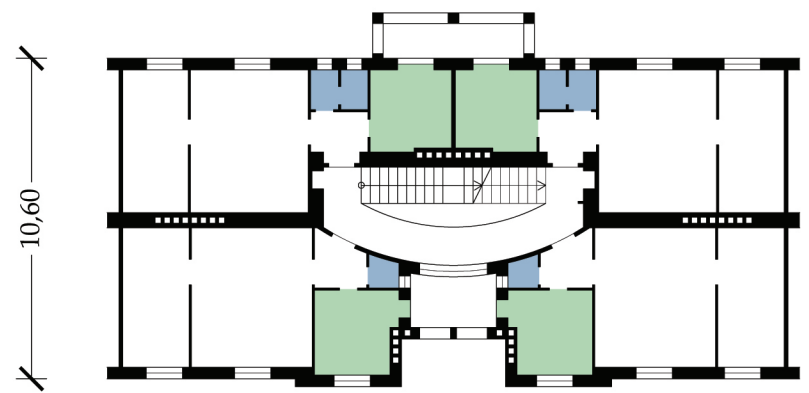




Julius Popp-Hof  
1925-1926



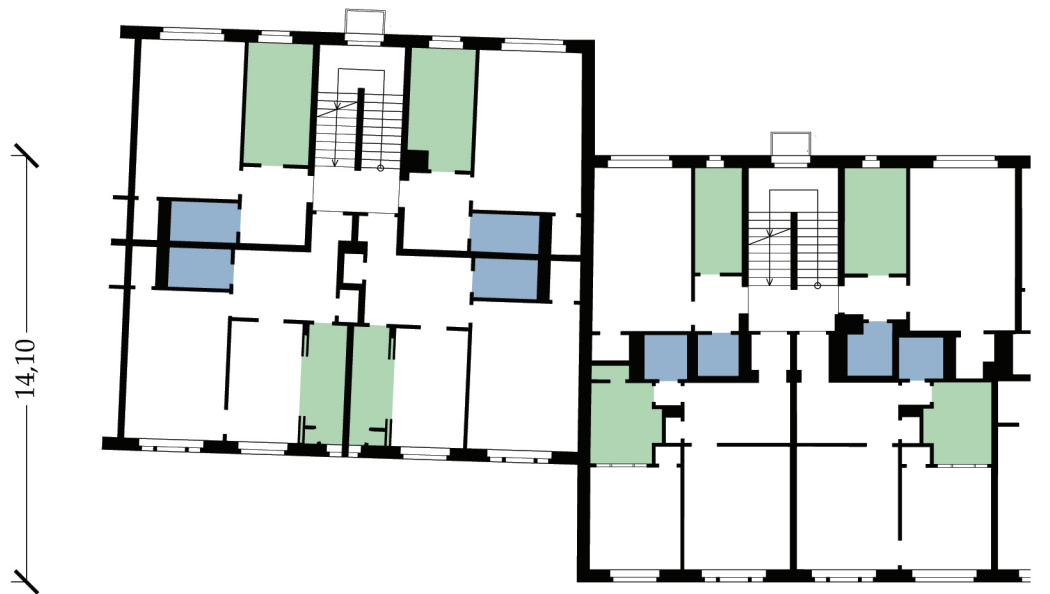
Karl Seitz-Hof  
1926-1933



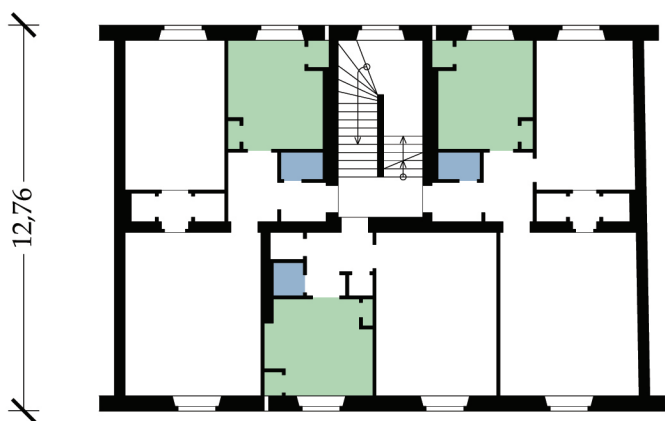
Upplandsgatan [Bälgen]  
1923



Färjan  
1929-1930



Blecktornsområdet [Ryssjan]  
1926-1927



Marmorn  
1930-1932

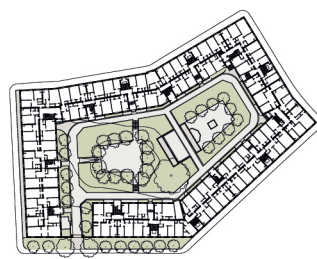





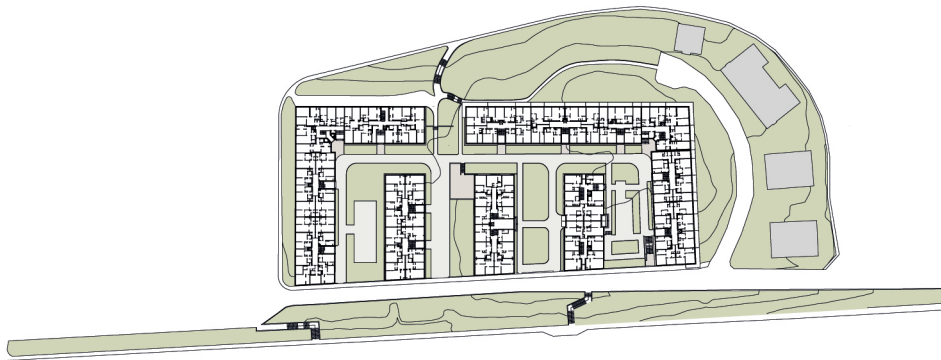
 Blecktornsområdet  
1922-1929



 Metern  
1926-1927



 Marmorn  
1930-1931 ; 1939



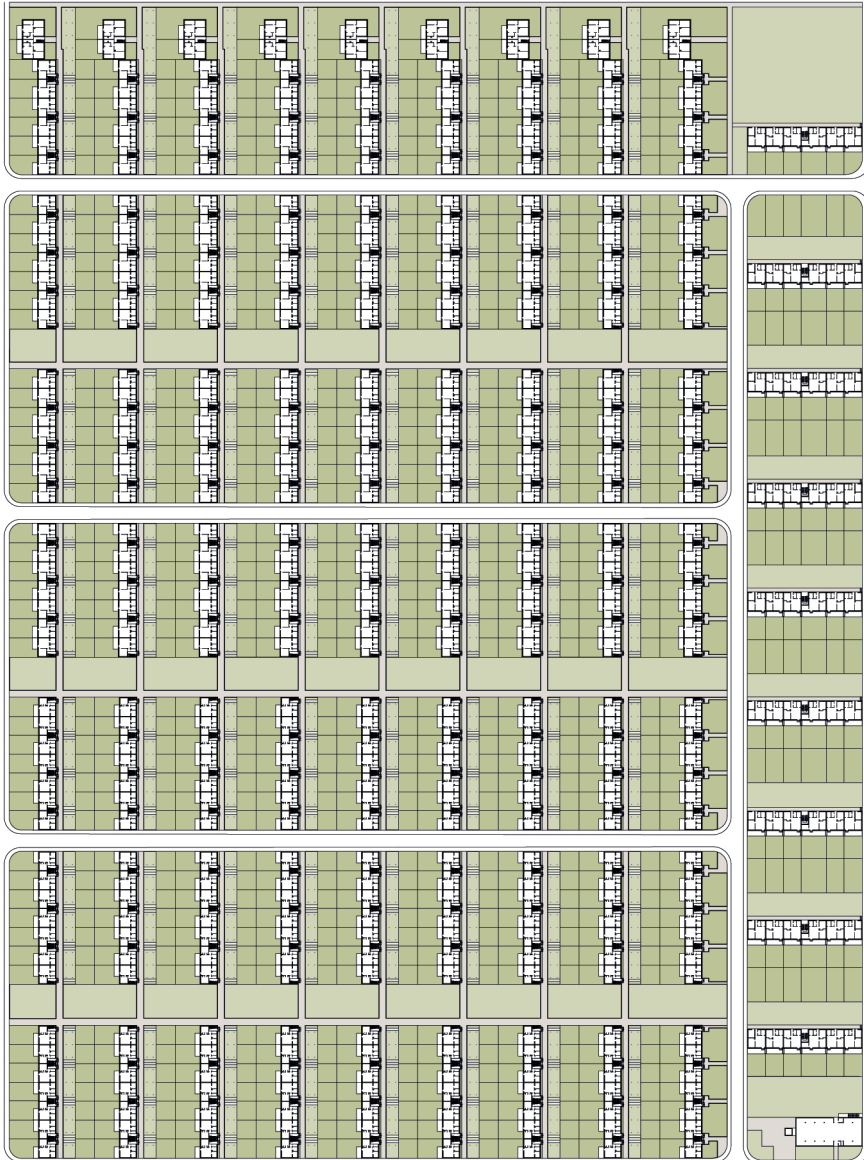
 Färjan  
1929-1930



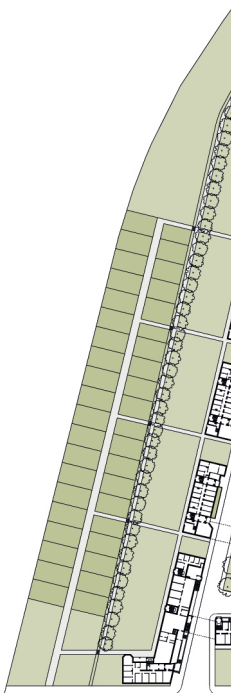
 Upplandsgatan  
1917-1925




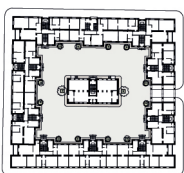
 Siedlung Westhausen  
1929-1931



 Siedlung  
1927-1934

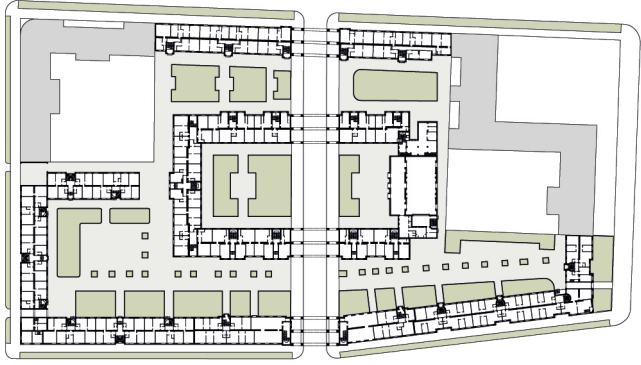


 Klose-Hof  
1924-1925

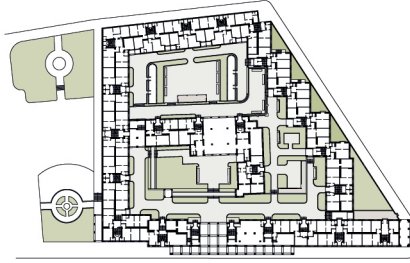




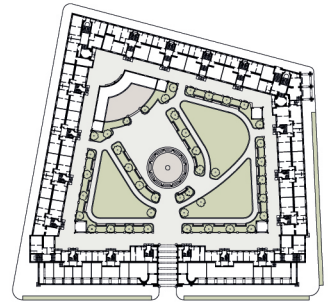
■ Winarsky-Hof  
1924-1926



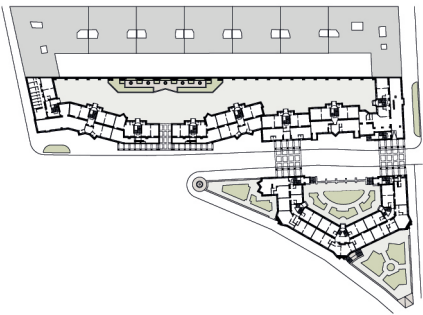
■ Julius Popp-Hof  
1925-1926



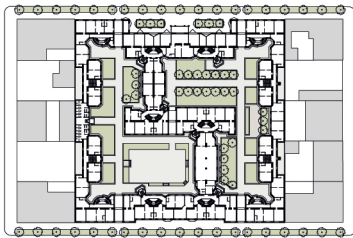
■ Bebel-Hof  
1925-1927



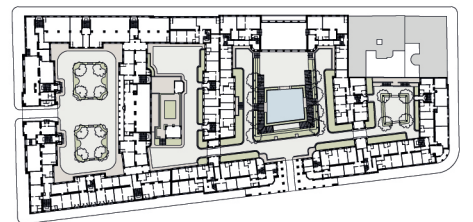
■ Professor Jodl-Hof  
1925-1926



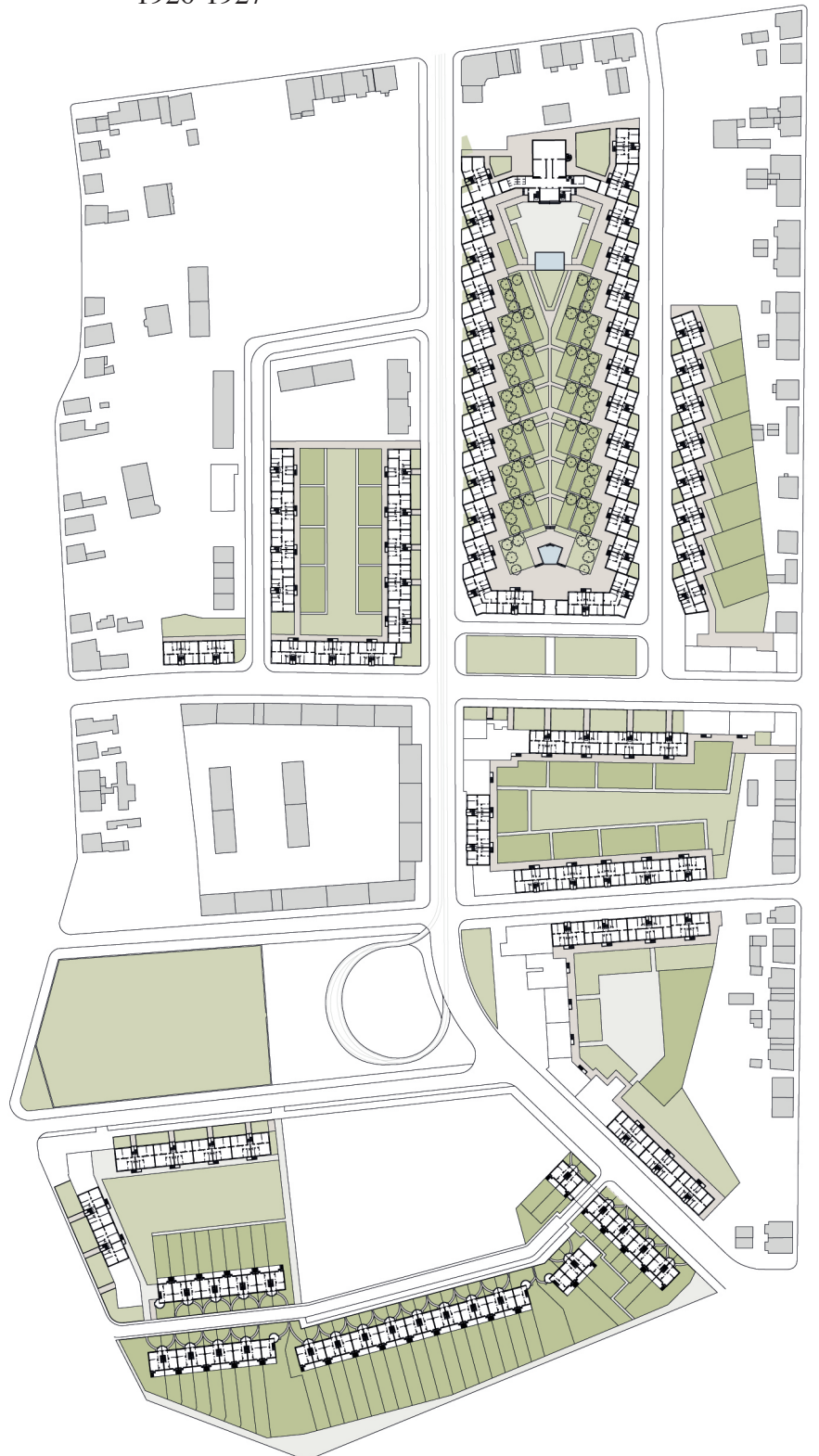
■ Schüttau-Hof  
1924-1925



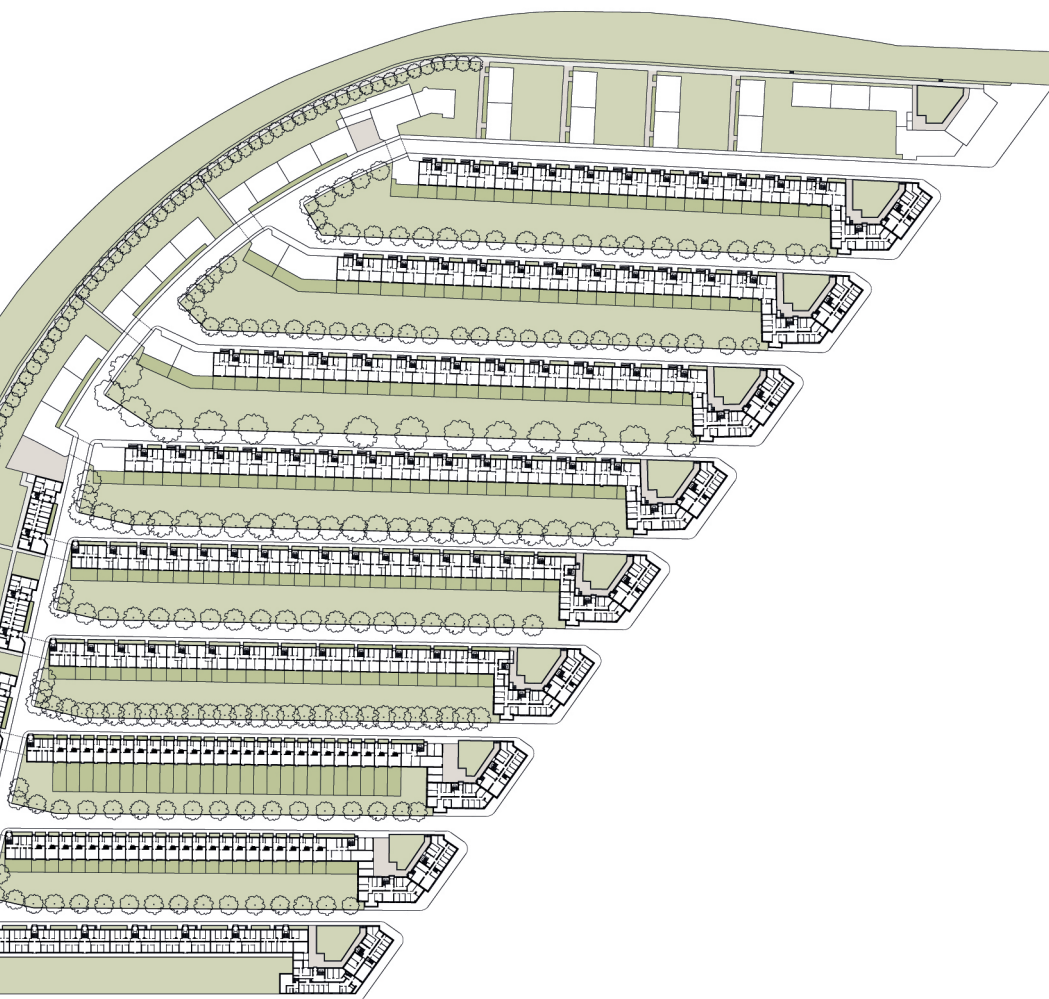
■ Fuchsenfeldhof  
1922-1925



■ Siedlung Bruchfeldstrasse  
1926-1927

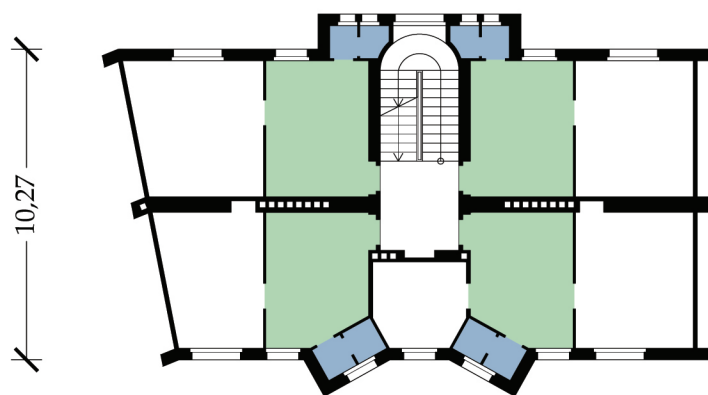


Riedhof-West

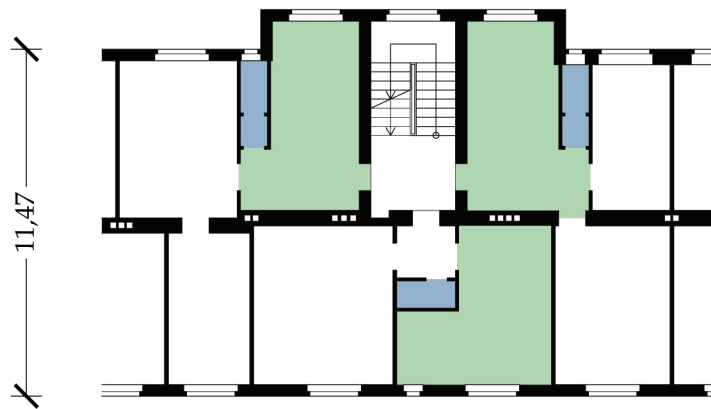




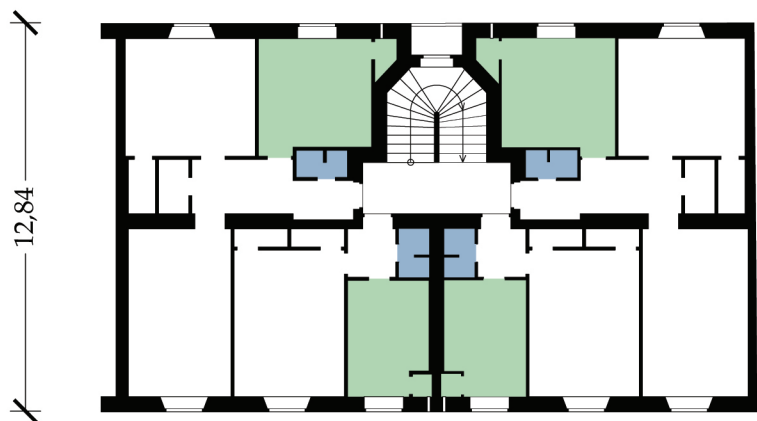
Professor Jodl-Hof  
1925-1926



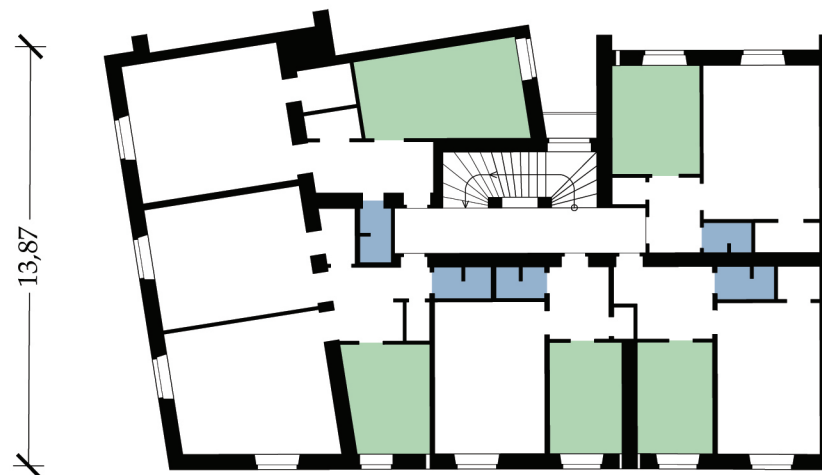
Winarsky-Hof  
1924-1926



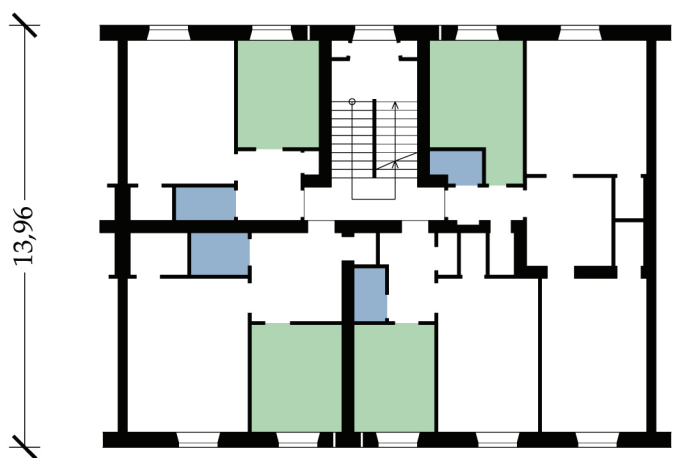
Rodabergsområdet [Myrstacken]  
1924-1925



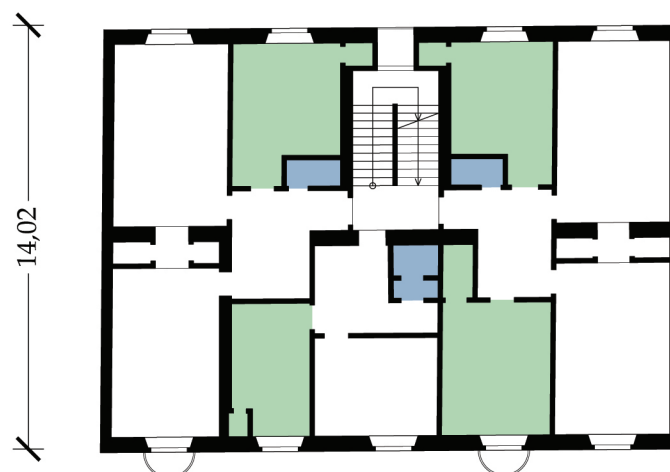
Rodabergsområdet [Verdandi]  
1925



Rodabergsområdet [Humbleboet]  
1926

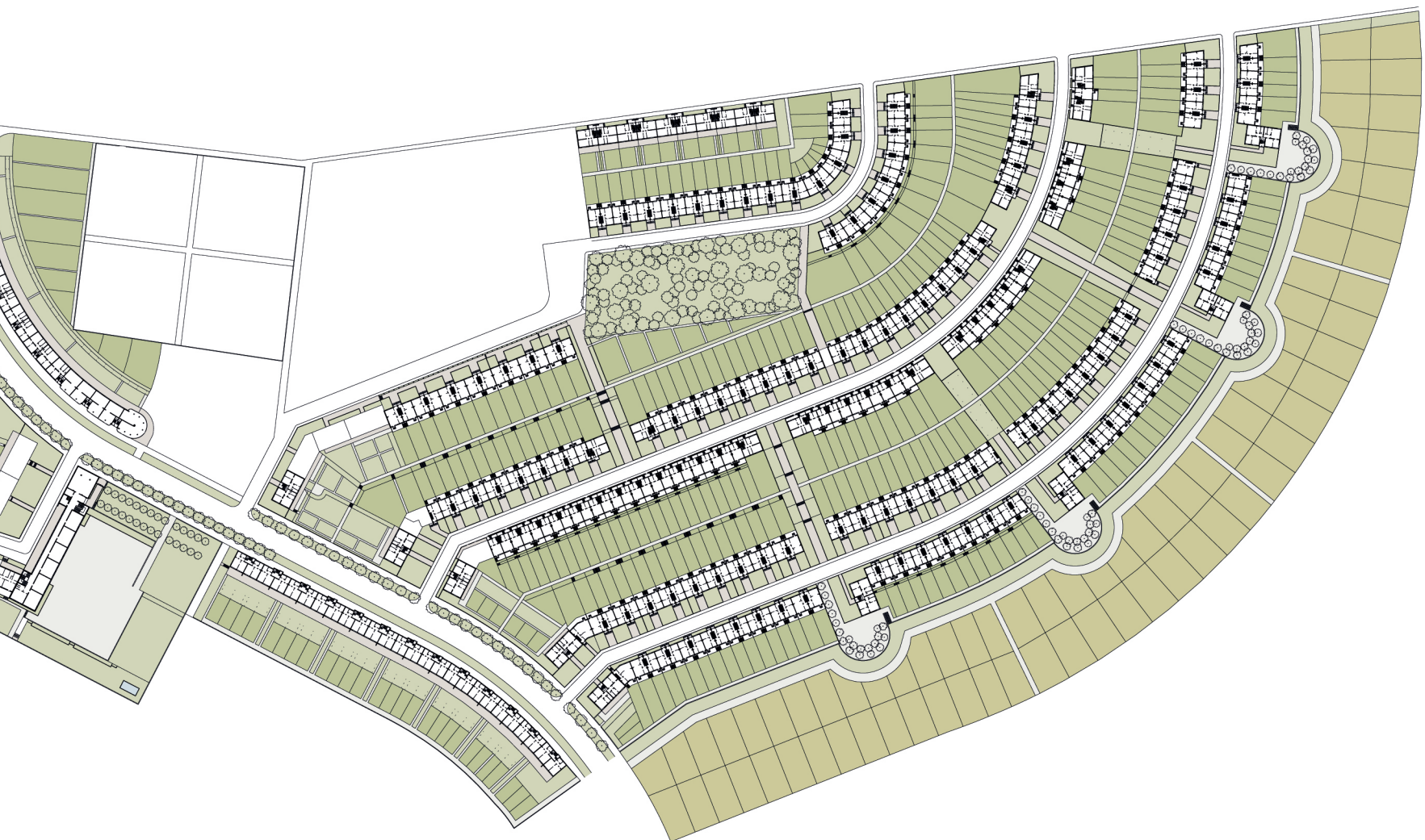
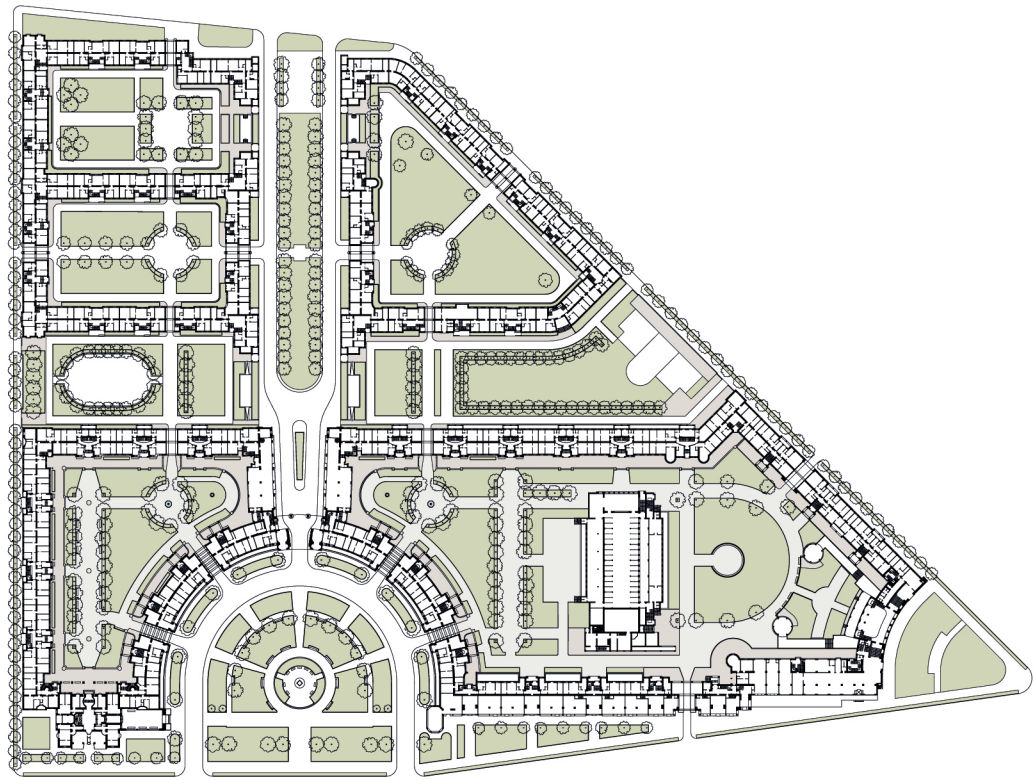


Helgalunden [Metern]  
1926-1927



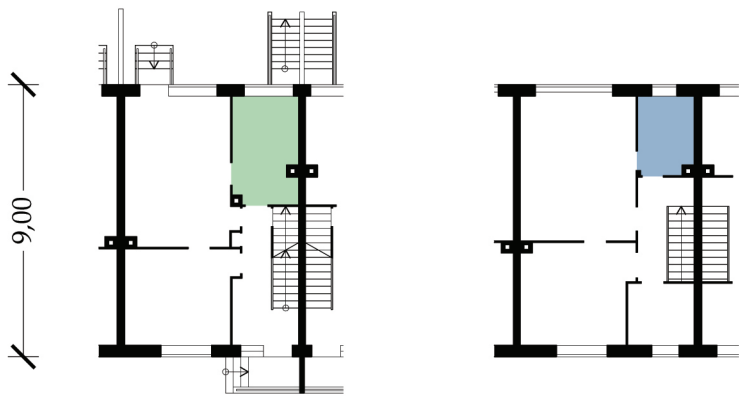
salle de bains cuisine



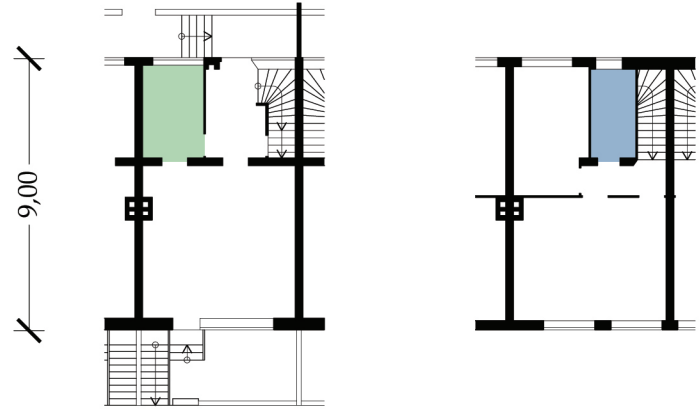




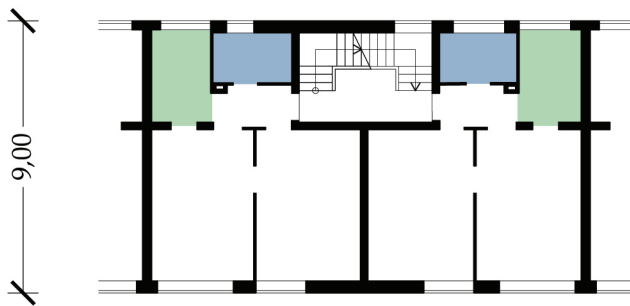
■ Siedlung Römerstadt  
1927-1928



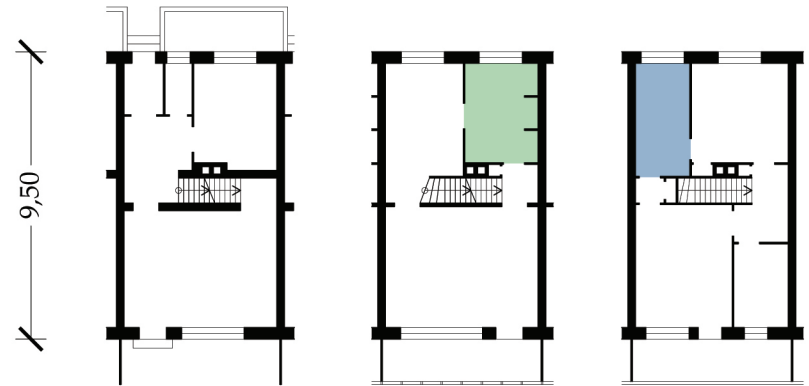
■ Siedlung Römerstadt  
1927-1928



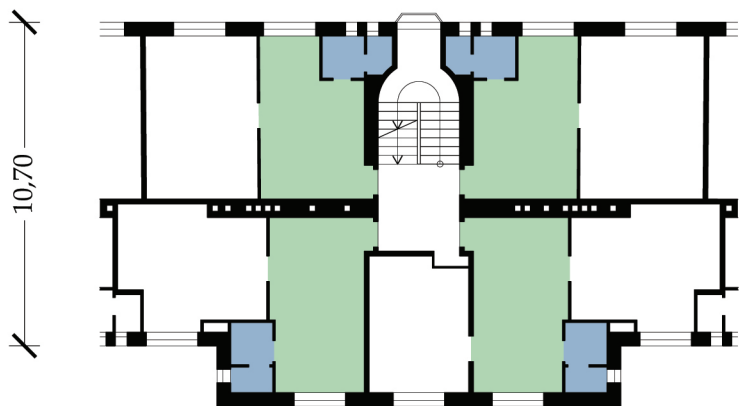
■ Siedlung Römerstadt  
1927-1928



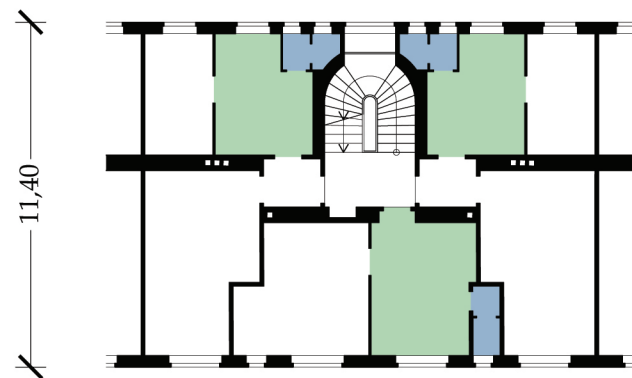
■ Siedlung Riedhof-West  
1927-1934



■ Fuchsenfeldhof  
1922-1925



■ Bebel-Hof  
1925-1927



■ salle de bains      ■ cuisine



cuissons, les bains et le cabinets ont été recouverts de carrelage imperméable, les salles de séjour de planchettes de chêne.

Dans les vieilles maisons, le jour de la lessive était la terreur de la ménagère : ce n'est pas le cas au contraire dans les grands complexes résidentiels de la Commune, qui possèdent, s'ils ont plus de 400 logements, une laverie à vapeur excessivement moderne. La ménagère a donc la possibilité d'y laver, sécher et repasser son linge, en quatre ou cinq heures. Ces laveries centrales comprennent deux grandes machines où le linge est lavé à la vapeur : il y a aussi des machines pour 15 kg de linge, de centrifugeurs pour essorer le linge, en partie à la main et en partie mécaniquement, ainsi que des lavoirs à l'eau courante chaude et froide, des appareils pour le séchage à une température de 40 degré Celsius, un appareil pour humidifier, des calandres électriques, des lieux de stockage pour les vêtements et des cabinets. La vapeur est obtenue dans des chaudière à haute tension. On a prévu un important renouvellement de l'air. Les machines marchent à l'électricité, comme l'éclairage. Lorsque le nombre de logements est plus petit et qu'une laverie mécanisée ne serait pas adaptée, on a construit un ou plusieurs lavoirs du type habituel et des espaces pour étendre le linge sont mis à la disposition des locataires. Le grandes laveries mécanisées n'ont pas besoin, pour la production de la vapeur, de brûler du gaz ou du charbon. Pour éviter la présence de grande cheminées, on a construit déjà actuellement de manière expérimentale de grands chauffe-eau, alimentés par le courant nocturne de l'usine électrique de la Commune, de façon à ne créer aucune gêne par la fumée dans les grandes cours résidentielles. Dans les maisons d'avant-guerre prévues pour les ouvriers et les employés, il n'y avait naturellement aucune possibilité de prendre un bain. Les revenus de la population viennoise ne permettant pas de doter tous les mini-logements de leur propre salle de bain, on peut considérer que la construction de bains publics dans des maison plus grandes de la Commune est un progrès essentiel. En généra, près des cabines avec douche il y a quelque pièces avec une baignoire, avec de murs et de planchers carrelés et les baignoires elles-mêmes de couleur blanche. L'eau chaude est fournie par des chauffe-eau automatiques au gaz. Lorsque ces bains publics pourront être reliés à la laverie centrale à vapeur, on en retirera d'important avantages économiques.

Les maisons communales évitent les enjolivements en architecture, mais elle produisent leur effet par leur articulation en général heureuse, avec des formes simples mais digne, et utilisent de balcons, des bow-windows et des loggias.

Pour que les grandes cours intérieurs soient plus facilement touchées par le soleil, on intercale par exemple en direction du sud de bâtiment plus bas, dont les toits plats peuvent être aménagés en terrasses utilisables.

Si le revenu de la famille est modeste et que les deux parents doivent travailler, la surveillance des enfants devient un problème difficile à résoudre. La création d'un espace de séjour, annexé aux chambres où les enfants peuvent jouer et travailler quand le temps est mauvais sous la surveillance d'un colocataire, a été considéré comme un besoin essentiel dès les premières maisons de la Commune. Cet espace se trouve au rez-de-chaussée, il est directement relié à l'espace destiné aux jeux dans la cour située juste devant. Il a été prouvé qu'il était encore plus utile de fournir ces espaces pour laisser les enfants sous la garde d'un personnel spécialisé, en les tenant ainsi dans des jardins d'enfants permanents : de tels équipements peuvent être considérés comme l'équipement complémentaire des mini-appartements, certes inadaptés pour offrir l'espace de jeux indispensable aux enfants. Aux salles de jeux sont toujours ajoutés des cabinets, un vestiaire et, là où cela est possible, une salle pour le personnel de surveillance. Quelquefois, on y ajoute une salle de lecture avec une petite bibliothèque ou un bureau pour un atelier d'apprentissage. Dans les grands complexes on trouve des bibliothèques populaires, des salles de conférence, des palestres, des centres d'assistance pour les maternités et la tuberculose, des magasins d'alimentation ou des coopératives de consommation, des pièces pour les

caisses maladie, etc. Pour répondre aux multiple besoins de la population d'une grande ville, un grand ensemble (dans la 15<sup>e</sup> circonscription, dans Pilgrimgasse-Wurmsergasse Johnstrasse) a été équipé d'une cuisine centrale : elle sert aux couples qui travaillent tous les deux, pour lesquels une aide domestique reviendrait trop cher; la cuisine est donc commune, et un personnel commun s'occupe de nettoyer les appartements.

L'administration est confiée à une coopérative, qui gère aussi une autre mai on semblable dont elle est propriétaire à Vienne.

Pour les besoins des étudiants on a construit une nouvelle maison (dans la 19<sup>e</sup> circonscription, dans Billrothstrasse) avec 25 chambres, des salles communes, des salles de bains, etc.

Le immeubles résidentiels sont souvent ornés de fleurs : dans beaucoup de maisons de la commune les fenêtres sont équipées de bacs métalliques qui sont plantés de fleurs, de façon à offrir un aspect unitaire et agréable à la façade donnant sur la rue ou sur les cour-jardins.

**DIMENSIONS DES LOGEMENTS RÉALISÉS**

Le maisons communales de l'immédiate après-guerre ont été généralement construites selon deux dimensions standards.

La plus petite – qui concerne environ 75% de tous les appartements – a au moins une surface construite de 38 m², et comprend une petite entrée, un cabinet, la cuisine-séjour et une chambre. La plus grande – qui concerne les 25% restants – a une surface construite de 48 m² et comprend, outre la chambre, une autre chambre à coucher. Dans certains cas, le plan du complexe permet de réaliser quelques appartements un peu plus grands avec 2 chambres, mais aussi des surfaces dans lesquelles on ne pourrait pas aménager un appartement complet, mais dans lesquelles on peut arranger une chambre-séjour, une antichambre avec cabinet, l'eau courante et une petite cuisine. Les appartements d'une pièce sont très recherchés par les personnes seule, qui autrement devraient vivre en sous-location.

Au commencement de 1927, on a introduit les types de logements suivants :

a) appartements de 40 mètres carrés de superficie couverte divisée ainsi :

entrée	2 m²
cabinet	1 m²
cuisine	9 m²
séjour	18 m²
chambre à coucher	10 m²

b) appartements de 49 mètres carrés de superficie couverte répartie aussi :

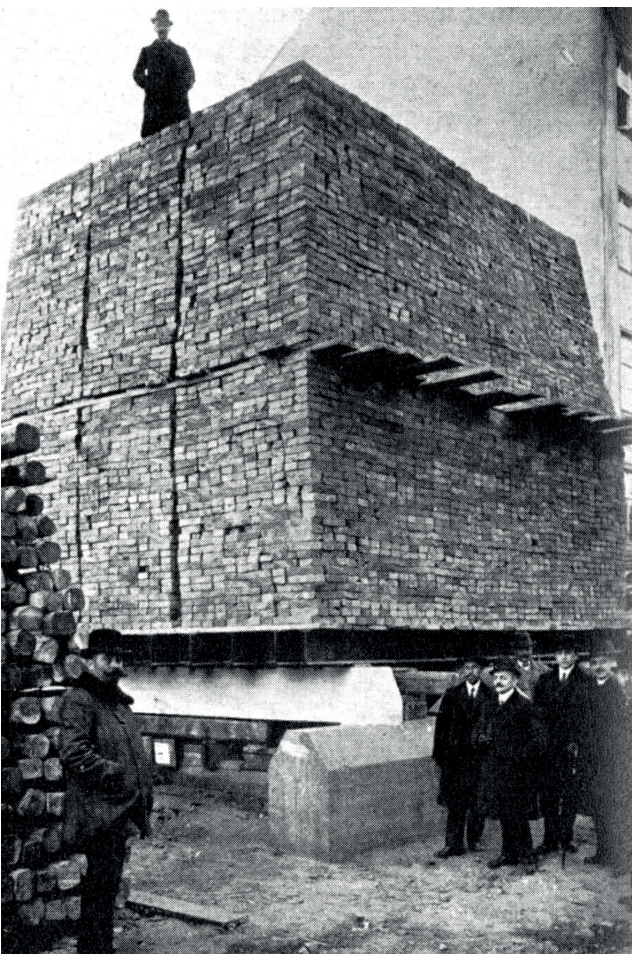
entrée	2 m²
cabinet	1 m²
cuisine	7 m²
séjour	18 m²
2 chambres à coucher	10,5 m²

c) appartements de 57 mètres carrés de superficie couverte répartie ainsi :

entrée	2 m²
cabinet	1 m²
cuisine	7 m²
chambres	18 m²
une chambre	11 m²

d) appartements pour célibataires de 21 mètres carrés de superficie couverte répartie ainsi :

entrée et cuisine	2 m²
cabinet	1 m²
chambre avec eau courante	18 m²



Matériaux de construction au chantier, 1926

Dans les complexes plus grands on a réalisé aussi des appartements plus grands pour médecins ou autres professions libérales.

Les visiteurs venant de pays occidentaux plus riches ont souvent considéré la dimension des logements réalisés à Vienne comme trop petite. Il faut toutefois les juger en considérant les conditions particulières de Vienne, qui déjà avant la guerre ne pouvaient se comparer avec celles des pays occidentaux.

Cette critique de la petitesse des appartements fut émise de manière éloquente pendant le congrès international d'urbanisme de Vienne de 1926 par des visiteurs qui transposaient au cas de Vienne les conditions de leurs pays et de leurs villes plus riches, sans connaître les conditions très mauvaises de l'habitat ouvrier d'avant-guerre. Depuis, toutefois, l'opinion même à l'étranger a changé, on a compris que l'on ne pouvait continuer à réaliser les dimensions de 65-70 m² souhaitées à l'origine. Dans la littérature spécialisée on rencontre toujours davantage l'exigence de descendre de façon importante en dessous de 65 m² vu le prix exorbitant des loyers et le manque d'argent. Ainsi actuellement la « Reichsforschungsgesellschaft » pose comme norme pour la planification des mini-appartements une surface utilisable de 28 à 47 m², tandis que les appartements plu grands doivent être répartis entre deux familles, ce qui est excessivement peu souhaitable.

Il est certain que les nouveaux logements viennois sont complétés de façon importante par les installations communes déjà décrites (cour-jardin, jardin d'enfants et espaces pour le enfants, bains publics, terrasses, balcons, laveries mécanisées, etc.), qui dépassent de loin celles aménagées au temps de la construction privée et jouissent pour cela d'une grande popularité.

Quelle que soit l'importance de l'œuvre réalisée par la commune en faveur des classes populaires par la construction de ces logements, cette œuvre apparaît encore plus remarquable si l'on considère les bas prix des loyers que l'on payait pour ceux-ci.

**CONCLUSIONS : L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE. UNE MISSION PERMANENTE DE LA COMMUNE**

Une tenace politique financière a été la condition de ces réalisations. En introduisant la taxe de construction



(Wohnungsteuer) et en augmentant les autres impôts qui ne pèsent pas sur les masses de travailleur, on s'est assuré les sommes gigantesques nécessaires pour la réalisation des maisons populaires. Le fait que ceci ait été fait sans contracter d'emprunts assure de façon permanente des loyers accessibles et peu élevés. La construction et l'administration des maisons populaires sont réunies en un seul groupe. Celui-ci s'est chargé du devoir entièrement nouveau de réaliser la construction d'un très grand nombre d'immeubles résidentiels, ce que jusqu'à présent aucune entreprise privée n'avait réussi à faire, aussi importante soit-elle.

L'opinion souvent admise, selon laquelle une administration publique ne peut affronter de tels problèmes parce qu'elle serait sûrement en faillite, a été dans ce cas radicalement réfutée. Cela dépend seulement des personnes chargées d'un tel travail. A l'administration revient naturellement la charge de régler l'attribution des logements. Ce que signifie résister à la pression de plusieurs milliers de personnes qui ont demandé avec insistance l'attribution d'une maison, quelle incroyable masse de patience et de tact cela a dû impliquer, à quel point ce travail a été pénible, surtout dans les premières années de l'après-guerre, quand la commune ne disposait encore que de quelques logements, ne peut s'exprimer par des mots. Ce qu'implique le problème de la gestion peut se comprendre de la façon la plus simple en tenant compte que jamais dans le monde on n'a concentré dans une seule main et dans une seule direction centrale un patrimoine aussi grand de logements et de commerces. Ceci a été très critiqué par l'opinion publique. Ce qui pour des propriétaires normaux peut être évalué comme une chose peu importante, dans le cas de l'administration publique, devient du domaine public, et se transforme en une question politique.

En conclusion, on peut affirmer sans aucune exagération que la ville de Vienne a osé entreprendre dans les années les plus dures de l'immédiate après-guerre une œuvre

que l'on avait considérée comme irréalisable dans les périodes tranquilles d'une riche économie de paix. Avec décision, l'administration communale est vouée au devoir de construire des immeubles résidentiels et s'est soumise à un très grand rayon d'action. Il n'existait aucun modèle pour le travail à accomplir, ni sur le plan financier, ni sur le plan technique ou administratif. Pour la première fois dans l'histoire des administrations publiques, on a entrepris de substituer une activité immobilière privée en crise à une activité publique, on s'est procuré les moyens qui étaient nécessaires sans recourir à des emprunts, on a distribué des pièces et des logements créés ainsi à volonté, mais sans arbitraire, considérant surtout le niveau des besoins.

Chacun peut voir dans quelle mesure ce plan courageux a été réalisé : les immeubles résidentiels et les Siedlungen qui s'élèvent à tous les angles et à toute la périphérie le prouvent.

Il est un fait que le programme des 25.000 logements, pour lequel le conseil communal de Vienne avait concédé à l'administration une période de 5 ans, a été en réalité réalisé avec une année d'anticipation et complété en le portant à 30.000 logements. Le second programme de construction est en cours de réalisation, il prévoit 30.000 autres logements, sans doute les derniers 6.000 logements seront commencés en 1932 et réalisés en moins d'un an. Avec ceci, l'administration communale ne considère absolument pas que son devoir est terminé. La sauvegarde et la protection des locataires est d'une importance extrême pour l'industrie autrichienne et donc pour toute l'économie : étant donné que les salaires ne permettent pas de payer des loyers très élevés qui tiennent compte de l'augmentation des coûts de construction et du taux d'intérêt de remboursement du capital qui était plus élevé que dans l'après-guerre, la construction privée ne pourra reprendre. Le vieux patrimoine immobilier est pourtant fortement ruiné, de nouvelles familles se fondent, qui ont besoin de nouveaux logements. Il n'y a

donc pas de trêve : pour cela la commune doit continuer son activité immobilière! Le second programme immobilier sera suivi par un troisième et un quatrième.

On prépare un nouveau règlement immobilier, qui s'oppose à l'exploitation sans discrimination du terrain constructible. Toutes les mesures dont s'est actuellement occupée la Commune et qui sont privées de leur efficacité rapide par la longue procédure des actuelles normes et lois trouveront là une base législative. Le droit à la révision et à la rectification forcée de terrains privés, avec acquisition immédiate pour les surfaces destinées à un usage public, trouvera sa place dans ce règlement de même que le droit d'expropriation pour les maisons dont le changement de situation existante est nocive à l'intérêt public et empêche un sain développement de l'urbanisme de la cité. Enfin, on devra préparer la loi qui donne un droit d'acquisition préventif d'un terrain à la Commune, comme cela est déjà prévu dans la législation allemande. Alors, il sera possible de substituer efficacement aux aberrations de la spéculation foncière, qui a tellement gravement nuit à Vienne, l'acquisition du terrain constructible pour la construction de maisons saines et populaires par la Commune et l'expropriation de tout terrain constructible qui serve au développement planifié de la ville pour le renouvellement du vieux patrimoine immobilier et surtout pour l'élimination définitive du besoin de logements.

La construction de logements sains et accessibles pour une grande masse d'habitants est devenue un devoir permanent de la Commune. Celle-ci ne manquera pas d'accomplir ce grand devoir.

GEMEINDE WIEN

(Die Wohnungspolitik der Gemeinde Wien,  
in M. Tafuri, Vienne la rouge, 1981)



## REKLAME ALS ARCHITEKTONISCHES GEFÜGE IM NEUEN STADTBILD.

ES IST NOCH GAR NICHT LANGE HER, MONUMENTBRUNNEN IM WINTER MIT HÄSSLICHEN HOLZVER-SCHÄLUNGEN ZU VERKLEIDEN, SIE MIT GRELLEN PLAKATEN ZU BEKLEBEN, ODER MIT STILLOSEN REKLAMEAUFSCHRIFTEN ZU VERSEHEN. HIERIN WANDEL ZU SCHAFFEN: DIESE AUFBAUTEN FÜR REKLAME ZU BENUTZEN, OHNE GESCHMACKLOS ZU WIRKEN, BLIEB DEM MODERNEN ZEITGEIST DES NEUEN WIEN VORBEHALTEN. VORBILDLICH DARIN IST DIE ODOLCOMPAGNIE MIT DER AUSSTATTUNG DER BEIDEN MONUMENTBRUNNEN AM GRABEN. VORBILDLICH IST DER ARCHITEKTONISCHE AUFBAU DER VERKLEIDUNG UND VORBILDLICH DIE ÖKONOMIE DER STILVOLLEN GROSSZÜGIGKEIT DURCH WEISE BESCHRÄNKUNG DES AUSNUTZUNGSTRIEBES. DAS IST ÜBERHAUPT DAS GEPRÄGE DER ODOLPROPAGANDA, DASS SIE, WO IMMER SIE AUCH IM STADTBILD ERSCHEINT, NIE STÖRT, SONDERN SICH HARMONISCH IN DIE UMGEBUNG EINFÜGT. KÜNSTLERISCH, BELEHREND, KULTURFÖRDERND. ODOL WIRD HIER IM WAHREN SINNE ZUM KULTURBEGRIFF.



## A cross-border overview of land and social housing policy in Sweden

The family is the foundation upon which our society is built. It is important to ensure that this is not overlooked or undermined. However, it does not sound as a moral sermon. It is imperative that even the material consistency be protected and strengthened. The family is necessary for society, and hence equally necessary is the home for the family. If a family lacks housing, it cannot survive for long time. If a family lives in a dwelling which does not offer the minimum of space and well-being – which is the prerequisite for human dignity – then it is at risk.

SVEN WALLANDER, 1924



Main hall of Stockholmshem exhibition arranged by H.S.B., 1927

## Low cost housing

There was above all the realization that private business could not provide housing for the lowest income groups on the ordinary basis of private profit. Fifty years of agitation for slum clearance and better housing conditions had made that quite clear. This was the beginning of wisdom and eventually of a program that has resulted in large-scale building in Stockholm, Gothenburg, Malmö and other cities. In Sweden those who were interested in promoting better housing had also come to the realization two decades of more ago that there would be little real progress until the interest of the group to benefit from improved housing was enlisted. And this is at the root of the most of the reforms that Sweden has adopted; they are *sui generis*, growing out of a social need that has been keenly felt and insistently presented against a broad background of social and economic education; they have not, in short, been superimposed from above through the beneficence or the righteousness of a class that took its own superiority for granted. This is a vital distinction and it has led in Sweden more often than not to the cooperative solution of social and economic problems.

It is the cooperative method, together with assistance from the state in a variety of ways, that has made low-cost housing possible in Sweden. A housing shortage that existed before the outbreak of the World War was made acute by an influx of non-combatants who sought refuge in Stockholm. Every garret, every cellar, was occupied. The threat of the slums, as a breeder of crime, disease, and social decay, was very real. Numerous remedies had been tried – philanthropic building projects of one sort and another, municipal lodging houses and municipal farms for the poor – but they had all proved to be temporary expedients or worse. Rents at the close of the war were outrageously high in all the larger cities. Real estate interests were combined in what was in effect a housing trust.

In 1916 the Stockholm Cooperative Housing Society was organized, sponsored by the Central Labour Union, a powerful force in the political and economic life of the country. It was the first time that prospective tenants

themselves, who made up the new organization, had the right to determine what kind of housing they would have. Six years later the society had proved its worth by tangible accomplishments in the shape of a half dozen cooperative apartment houses. A national organization, the Tenants Savings Bank and Building Society, was formed. In Swedish this is the Hyresgästernas Sparkassa och Byggnads-förening (The Tenants' Savings and Building Society), ordinarily referred to as H.S.B.

H.S.B. has had a remarkable growth, and particularly in Stockholm. In that city of more than 500,000 population, nearly 15 per cent of all families live in cooperative apartment houses. Building has continued throughout the depression, the construction program being carefully planned and financed several years in advance. As with cooperation in other fields, H.S.B. has competed in the open market. Members have been attracted by the fact that the cooperative apartment houses are superior to others in almost every respect, besides being lower in price. They are designed for light, air, convenience and privacy, the newer units being in the functional style adopted by younger Swedish architects. The older buildings are somewhat more conservative in exterior design.

One man, Sven Wallander, has played an important part in the success of H.S.B. He combines remarkable skill and inventiveness as an architect with a keen business sense and a capacity for organization. But although Wallander has been perhaps the chief factor in the achievement of H.S.B., it has long since passed beyond the stage of dependence upon one individual. H.S.B. builds its apartment houses on three different budgetary levels. [...]

Each separate apartment house is a unit, affiliated with the central organization, H.S.B., in much the same way that the retail store societies are affiliated with the Cooperative Union. And in the same way the various units control H.S.B., electing the members of the board of trustees that governs the central organization. Tenant members in a cooperative apartment house form their own organization on democratic lines, electing committees responsible for the

management of the house, its cleanliness, the attractiveness of the gardens that surround it and the well-being of the members in general.

There is a genuine group interest which focuses attention upon the collective management of the house and insures that members carry out the duties which have been delegated to them. In drawing the analogy with the Cooperative Union, it is interesting to note that almost every large cooperative apartment house has its own cooperative store, each one a unit of the Stockholm society.

Planners and designers have done much to take the curse of bigness off the large apartment houses built by H.S.B. To begin with they have been very carefully placed so that almost every window would command a pleasant outlook, of water or trees or a vista across the city. [...] There are many cooperative advantages at the disposal of all the member tenants of an H.S.B. house. Cooperative laundries are equipped with the most modern washing machines and mangles. Each woman who desires it is assigned a laundry period by the committee in charge of the laundry. The cost of power for the machines and gas for the mangles and special drying racks is a part of the general cost of the maintenance of the apartment building, and is prorated among all the member tenants [...]. H.S.B., the central society, effects important savings for each house through wholesale purchases of coal and other supplies. In many ways, the central organization looks after the welfare of the societies that control it. H.S.B. architects have designed handsome modern furniture perfectly adapted to flats of various sizes. This furniture is moderate in cost and may be purchased on most favourable terms. A tactful effort is made to induce tenant members to buy H.S.B. furniture rather than ill adapted "suites" out of the department store. As a part of the propaganda for good, simple things, H.S.B. has organised several exhibitions of model apartments in Stockholm's Town Hall.

MARQUIS W. CHILDS  
(Sweden the middle way, 1936)





Aerial view of many housing districts in Kungsholmen and Vasastaden areas: in the foreground Norr Målastrand and Färjan, while in the background Atlasområdet, Rörstrandsområdet, Rödabergsområdet and Upplandsgatan.

## Social housing policy in Sweden

### RECENT URBAN GROWTH

Sweden may be regarded as a relatively “young” country also in respect to urban growth. As late as the middle of the last century the urban population comprised only 10 per cent of the total number of inhabitants, and what were then for administrative purposes called towns were for the greater part only large villages with but little urban character from the modern viewpoint. Now approximately half the population lives in towns and municipalities. The late growth of cities in Sweden signifies that old town sections are to be found but rarely. It may be estimated that of all the dwelling houses in the towns, only about one-fifth are more than fifty years old, while as a result of the vigorous building activity during the last decade approximately 30 per cent of existing dwellings are not more than ten years old. Consequently, the real slum problem plays nowhere near the same role in Sweden as in England and the countries on the European Continent which possess large towns of greater age, with housing which dates from the early days of industrialism or even earlier [...].

### HOUSING QUALITY

To the fact that very old dwellings are relatively few, it may be added that the construction and the equipment of the houses in Sweden are, on the average, of a rather high quality compared with those in most other European countries. The rigorous climate and the long winters, and the consequently greater dependence upon the house as a place to live in, have compelled the erection of solid buildings and solicitous attention to their equipment. [...] From the qualitative viewpoint, the rural housing conditions appear from these investigations to be considerably worse than those of the urban communities – a circumstance which is probably common in other countries. For reasons which are easy to perceive, it is difficult to obtain perfectly reliable measures of the quality of housing, as well as definite comparability in the reports on such quality. It is especially hazardous to attempt to make comparisons in this respect with conditions in other countries [...].

### INSUFFICIENT SPACE

Although the slum problem, in the proper sense of the term, is of no great scope in Sweden, the question of overcrowding is serious. It is primarily with respect to standards of space that there is reason to regard Swedish housing conditions as lagging behind general social standards. This is illustrated by the classification of the housing supply with respect to types of dwellings. Half of all the dwellings in the urban communities consist of one room and kitchen, or less. If we add dwellings consisting of two rooms and a kitchen, the “small dwellings” include fully three-fourths of the total. [...] As the one-room-and kitchen type predominates, the typical dwelling is thus very small in terms of the number of rooms. Admittedly the size of the average room is, under the circumstances, large, but insufficiency as to spaciousness and room differentiation among those dwellings which are available for the great mass of the people nevertheless stands out as the worst deficiency in Swedish housing. [...] It should be noted in Sweden the kitchen is used to a great extent as a living room and even as a bedroom. According to this standard, approximately 13 per cent of all dwellings in urban areas are overcrowded; these dwellings accommodate 21 per cent of the housed population.

### FAMILY SIZE AND DWELLING SPACE

Overcrowding is chiefly a question of family size. Nearly half the households with three or more minor children prove to be overcrowded in the urban areas, and of all children nearly one third live in dwellings which nearly are overcrowded according to the standard given above [...]. The rates of dwelling density have been markedly decreased during recent decades. This trend does not, however, imply that the average size of the dwelling has been increasing: it simply signifies that the size of the average household has declined. As a result of the decline in the birth rate – which has gone farther in Sweden than in any other country, and has at present sunk to a level which threatens rapid depopulation in the future – the number of households which, according to accepted criteria, can be regarded as overcrowded has become smaller and smaller. The families have adjusted themselves to the small dwellings, but the dwellings have not adjusted themselves to the large families. Large families are most seriously exposed to overcrowding [...]. It is no longer denied that measures for the radical improvement

of housing conditions and primarily for the counteraction of overcrowding are of vital importance to the community.

### PRE-WAR HOUSING POLICY

The most important feature of pre-war Swedish housing policy – the State – supported home ownership movement – may, to a certain extent, also be said to have had as background a critical period in Swedish population development, i.e., the large-scale emigration during the last decades of the nineteenth and the beginning of the present century. When a state fund for home loans was instituted in 1904 with the object of giving persons with limited economic means the opportunity to acquire a home of their own, with ownership rights, in the rural areas, one of the prime motives was to expand the possibilities of deriving a living from agriculture, and to counteract those forces which drove the landless rural population to emigrate or to move to the towns. Thus, far the home ownership movement is to be regarded more as an effort to promote internal colonization than as an activity growing out of a housing policy, but it has nevertheless been of great importance to housing conditions in the rural areas [...]. Since the commencement of the movement about eighty thousand homes have been established in the rural areas of Sweden with the aid of the state home loans. This means that about one-tenth of the rural population at present live in dwellings obtained in this manner. Apart from the organization of the home ownership movement, the attitude of the State toward housing policy was, during the pre-war period, largely passive in Sweden, as was the case in almost all countries. The economic developments during the war and the immediate post-war years, however, reacted upon the building and housing markets, thus radically altering the attitude of the state towards housing questions, and compelled public intervention of a previously unknown nature and scope.

### EFFECTS OF INFLATION

The rise in prices during and after the war necessitated the passage of laws to limit increases in rentals: an unregulated rent market would undoubtedly have produced widespread ill effects. As a result, rents were retained at a level far below the increased building costs arising from the inflation. Partly on this account, and partly on account of the scarcity of capital and the high rates of interest during the war years, profitable private housing production became practically impossible. On the other hand, the demand for housing grew, through the continuing increase in population and particularly through the strong growth in new households during the first post-war years. The housing crisis became acute. Only an extensive housing production would provide a remedy, and, price relations on the building construction and housing markets being as they were, it was necessary for the state to act in order to give impetus to this production. As in most other countries, the situation in Sweden compelled the use of direct subsidy measures. Grants without interest and repayment obligations were provided for new building production equal to a sum which corresponded to that part of the inflated building costs which; it was estimated, would need to be written off when the expected fall in prices came. In most countries, the housing subsidy policy started at this time became a permanent feature. In Sweden, where the inflation had been relatively mild and where parity between rents and building costs was soon reached anew with the deflation of 1921-1922, and private production once again became profitable, the direct subsidy was stopped as early as 1922. State measures for the increase of the housing supply were limited during the remainder of the 1920's to measures for the arrangement of credits for house-building purposes without a subsidy character.

A notable feature of housing production during the post-war period has been the cooperative housing movement. The most important organization in this sphere, Hyresgästernas sparkasse-och byggnadsförening was created in 1923, and during the last fifteen years it has promoted housing production on a comprehensive scale in a large number of towns.



## BUILDING AS A DEPRESSION POLICY

During the depression at the commencement of the present decade there was nothing like the same degree of housing shortage from the market viewpoint as during the previous great depression in 1920. That the critical situation produced by the recent depression nevertheless also resulted in a stimulation of housing activity in Sweden to a degree that makes it possible to speak of a genuine triumph for a dynamic housing policy, is bound up with the expansionist depression policy which began to be applied in Sweden during 1933, as well as with the population problem, as already stated. Few works are more suited to counteract a depression than are building construction projects. House building, which represents between one-third and one-half of all real investment, has with justice been described as a key industry with respect to economic conditions. [...] Most of the elements of the housing policy which came into being through the employment program promoted by the depression policy have revealed themselves to be so valuable from a social angle that political unity has in the main been reached with regard to the continuance of the work even after the motives of economic policy have ceased to apply. Measures to stimulate new building and reconstruction under private auspices in the towns, by means of credits on advantageous terms, formed part of the State's depression policy.

## CONTINUANCE OF DEPRESSION MEASURES

No particular housing-policy aim lay behind this lending. Its motive was the need to counteract unemployment and to stimulate economic recovery. When, owing to recovery, this motive ceased to apply, this activity was limited chiefly to the granting of loans for rebuilding purposes on a small scale. Those parts of the house building program pursued in Sweden during latter years which are of greatest importance from the point of view of housing policy are partly measures for the improvement of dwellings in the rural districts and the procuring of subsistence homesteads for certain classes of seasonal workers employed in the rural areas, and partly measures for the improvement of housing for large families in the towns [...]. The continuance of the measures rests upon the decided need of housing reform, even though it must, as a matter of course, be considered desirable to carry on the work in a way which to some degree aids in counteracting cyclical fluctuations.

## DIRECTION OF HOUSING POLICY

It is for these and similar reasons that the Swedish housing measures, aiming to counteract overcrowding in the urban areas, follow lines clearly determined by family considerations, and this is also consistent with the activity that has made itself felt in Sweden during recent years in relation to population policy. To these reasons has been added another, namely, the desirability of state measures to stimulate the production of larger types of dwellings. In order to eradicate overcrowding in the long run, it is of course necessary that production be aimed to develop larger dwellings, so that the composition of the present housing volume may gradually be changed. When the construction of houses or apartments for larger families is in question, the establishment of certain minimum demands concerning the spaciousness of the dwellings is a self-evident condition for a state grant [...]. The nature of the housing subsidy for improving the housing supply for less affluent families with many children, which was commenced in 1935 in the urban communities, is in a certain respect the result of general experience with housing in many countries. This experience teaches that the effect of public subsidies is greater if they are applied in differentiated forms, so that the rents can be determined in some specific way according to the needs of the respective families [...].

## THE LONG VIEW

The housing measures which have begun to be realized in Sweden during recent years are certainly of considerable dimensions compared with those previously used in this sphere. As is natural, the start has been made by attacking

the problem where the need has been most urgent. [...] In hardly any other field of social policy is rational long-term planning more needed than in the housing field. This planning demands a consideration not only of current housing conditions but also of future changes in demand through modifications in the scope and structure of households [...]. From this it will be understood that the basic object of housing policy during the next few decades will be to promote the production of new dwellings, and thereafter to create rational means for the improvement, in connection with town-planning, of the now fifty-year-old housing which came into being in connection with the emergence of the modern urban system in Sweden [...].

ALF JOHANSSON

*(The Annals, Social problems and policies in Sweden, 1938)*

## Swedish land policy

## BACKGROUND AND EARLY LEGISLATION

The development of Swedish housing and land policies are interwoven and can be traced back to the end of the last century [...]. With the beginning made in Stockholm, it was gradually perceived by certain communities that the public had some responsibility for the housing problems of its inhabitants. In Stockholm the result was that the city, which had earlier held only insignificant parcels of land and none whatever outside the city, began after 1904 to acquire large tracts of land to be used for housing sites. This far-reaching policy thus began, and has since grown enormously, so that the city now owns an area, approximately 19,000 hectares, of which about 10,000 are within the city limits. By comparison, the whole area of Stockholm constitutes something just over 18,000 hectares.

## HOUSING AND PLANNING

The new concept of the responsibility of public authorities for the housing needs of the population which gradually emerged has quite naturally influenced housing activity and city planning as a whole. The regulation of urban building projects according to town plans made by government authorities dates back to the first part of the 17th century. It was, however, only towards the end of the 19th century, in connection with the revolutionary progress of industrialism and the violent growth of the cities, that a more rapid development of public planning set in.

## PLANNING LEGISLATION

In the building code of 1874, it was stipulated for the first time that every city should have plans regulating the layout of residence sections, as well as of streets, market places and public squares. The statute contained regulations concerning the illegality of not building according to town plans, or on sites not included in these. Later municipal building laws in 1907 and 1931 represented improvements and created relatively satisfactory conditions for good detailed planning. But this legislation did not give any support to real master planning or coordinated planning within regions consisting of several communities. Thus an individual land owner might get approval for an acceptably planned area even though this might not fit into the overall land use pattern. Such disadvantages could only be avoided through the large scale acquisition of land by the municipality. Many Swedish cities therefore embarked with success on this method and purchased through the years whatever land they could reasonably acquire [...].

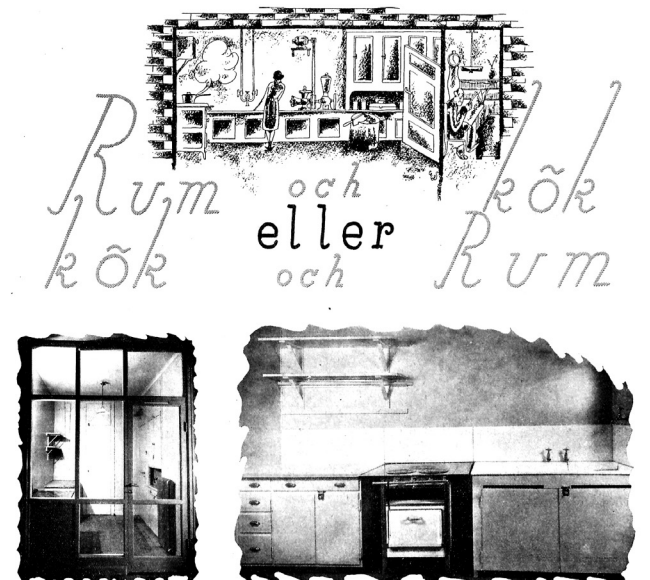
## MUNICIPAL LAND OWNERSHIP

By the establishment of the principle, implicit in the new building statutes, that a community has a right to decide when and where urban development is to take place, an important step has been taken towards giving the community a desirable control of building development. The ultimate goal, however, has not been reached by such a step. To enable the communal institutions to control the development of building, and to make it possible that the

## VÅR BOSTAD

ORGAN FÖR  
HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND, KOOP. BOSTADSFÖRENINGAR OCH BYGGNADSGILLESUTGIVARE:  
HYRESGÄSTERNAS SPARKASSE OCH BYGGNADSFÖRENING I STOCKHOLM U. P. A.REDAKTION OCH EXPEDITION:  
BRUNKEBERGSTORG 13, 1 tr., STOCKHOLM  
TELEFON N. 5440, N. 5441, N. 5442PRENUMERATIONSPRIS PR AR:  
KR. 2:75 (INSÄNDES TILL EXP.)

LÖSNUMMERPRIS 25 ÖRE.



**Ött effektivt träimpregneringsmedel i vackra färger**

något som länge varit ett önskemål, har nu förverkligats i **Kromolineum »Rütgers»** vars grundbeståndsdel är antracénolja, erkänt bästa skyddsmedel för allt slags trä. **Kromolineum** konserverar träet, förintar svamp och skadedjur samt utestänger fukt och väta.

Finnes i 9 vackra, ljusakta färger. Endast en strykning är erforderlig. Träets naturliga ådring bibehålles.

**Nedbringa** Edra underhållskostnader genom att måla med

**KROMOLINEUM »RÜTGERS»**

Förpackningar à 5, 25 och 200 kg.

W:m RÖNSTRÖM s:or & Co., A.B.  
Skeppsbron 20. Stockholm 2. Telefon Norr 264 08

K. MALMBERG L:a Nygatan 2, Göteborg.  
Telefoner 52 07, 52 08, 52 29, 52 30

G. & L. BEIJER A.B., Malmö.  
Telefon: Beijer



sites become available for building projects at the right time and in the right order and at a reasonable price, it is essential that a community be able to acquire privately owned land.

#### COMPULSORY PURCHASE

Existing laws offered the community certain limited opportunities for the acquisition of land by compulsory purchase. For a long time it has been a legal duty of Swedish towns to provide land for such public needs as streets, parks, sport fields, harbors, hospitals, gas and electricity plants, etc. To implement these responsibilities the municipalities have been given the right of compulsory purchase. However, this right does not apply to housing, because this is not, as yet, a municipal responsibility. Therefore all land purchased by towns for housing purposes has been acquired in the open market without benefit of condemnation.

#### LAND NOW OUTSIDE CONTROL

If an area is not covered by the town plan the municipality does not have the right, mentioned above, to require compulsory land sale for housing purposes. This is, of course, a serious defect. It is quite obvious that a really effective housing policy can be maintained only if the municipality can make its influence felt both before and during the planning itself. Only if the township owns practically all the land that can be the object of exploitation will the public needs be best met and serious conflicts between communal interests and individual land owners avoided. Only then will the community be able to conduct building developments in the right direction and in the most satisfactory order. It can be expected that the difficulties of controlling unplanned land will be eliminated in the near future. [...] This bill proposes to establish the right to transfer through compulsory purchase to the municipality, land which is required for the future development of urban areas.

#### LAND POLICY OF THE STATE

Local municipal government has for a long time been relatively independent in Sweden, but in questions concerning the planning of several communities the national government assumes a largely controlling position. Town plans and regional plans can be approved by the King, but the planning itself is practically without exception in the hands of the municipalities. In its capacity of landowner, the State, in its dealings with the municipality, merely assumes the role of an individual owner. This relationship is further accentuated by the pending bill proposing a revision of the laws concerning compulsory purchase and sale. This bill recommends a repeal of the present prohibition against compulsory purchase of the land-owned by the Crown. The government, as landowner, can hardly be said to have had any tangible influence on the building development of the communities. The extensive areas which the Crown has owned and still owns in Stockholm have largely been reserved for future necessities. Many large areas have been sold for use by private individuals. Such developments – Gärdet in north-east Stockholm is one – do not differ greatly from similar exploitations made by large private landowners. But the Crown performs a great social obligation in its capacity of landowner by keeping (as has been the case in Stockholm) its land reserves accessible to the public, and preserving to no small degree these areas free of buildings. Because of this, the inhabitants have had access to such areas as the extensive Crown properties of Södra and Norra Djurgården areas of extraordinary natural beauty, surrounded by water where the population may spend its leisure time.

#### TERMS OF LAND LEASING

The great acquisitions of land which have been made by many Swedish towns, and above all by Stockholm, have, as it will have been made clear, been prerequisite for the progressive building policies which have been conducted. The town municipalities, under a law given by the King in 1907, have had the right to rent out land to individuals for a specific period of time. The first application of this

occurred in Stockholm, which in 1908 decided to lease its newly acquired properties in Enskede and Bromma. [...] After the expiration of the lease the municipality can decide if a new lease shall be granted or not. In the latter case, the lessee is entitled to payment from the municipality for the buildings situated on the leased site. In general leases will be renewed, but if sections of land are needed for express roads these can be obtained by non-renewal. The usual policy now is for a sixty year period.

#### ECONOMY OF LAND LEASES

The economic consequences of land acquisition by the city of Stockholm have been varied. On the whole, it may be said that the expenses of the city have been reasonable for land purchase, making it possible in turn to rent out land at acceptable rates. However, in some cases, the city has been forced to pay too much because of the absence of any right of expropriation and the owner's consequent ability to demand a high price.

The responsibility for town planning rests basically on local building authorities. However, in Stockholm there is, besides, a town planning commission, to which this responsibility for all practical purposes has been transferred.

SVEN MARKELIUS

(in G. E. Kidder Smith, *Sweden builds*, 1957)



Main hall of the first H.S.B.'s headquarter in Stockholm, 1925

## What is H.S.B., and how does it work?

The H.S.B. began as a co-operative organization selling its products, that is, its apartments, to its members or to prospective members [...]. The enterprise has developed into a serving agency for municipal authorities who wish to have their building problems solved, but who does not want to or cannot settle these questions through bodies of their own. At present, this is a familiar situation in Sweden. H.S.B. has developed into the largest building enterprise in the country, working in practically every town of any importance – in about 130 towns at present. As regards the individual members, they are members of a daughter society which owns and administers an apartment house built by a local H.S.B. society. These individual members are at the same time members of the local mother society which has to carry out the practical work of getting the house built. When joining H.S.B., a person thus becomes a member of two societies – the one owning the apartment house and the one building it. In their turn, these mother societies are members and owners of a national association centred in Stockholm. The underlying principle of the present housing policy in Sweden is, however, that the municipal authorities should gradually obtain greater influence over building activities in their respective areas, for instance by having representatives

in the local organizations building apartment houses for the inhabitants of the different communities. Therefore, H.S.B. has begun to set up, in conjunction with the local authorities, special bodies subordinate to the local mother society of H.S.B., on the board of which the municipality has one or more representatives. These institutions build ordinary blocks of flats, and this type of building has become an extension of the original programme of the enterprise and of its original legal structure [...].

Originally H.S.B. obtained the money needed for its building activities by borrowing from the members. In that way, the organization could get the necessary capital for last credits in the houses, that is, those exposed to the greatest risks, while the first credits were obtained through banks and similar institutions. Nowadays, H.S.B. obtains the larger part of the necessary money from the State and the municipalities, and its own funds are used for financing its extensive business activities. H.S.B. thus continues permanently to borrow money from its members and so carries on a sort of banking. In order to start and run its building activities, H.S.B. has an organization department of which representatives go to their different districts all over the country in order to carry forward the business in different places. Through these representatives the National Association receives requests for plans of one house or another or perhaps even for a town plan of a special district. For H.S.B. has a town planning department of its own thus making it possible for a municipality to ask H.S.B. to work out a town plan for an area and then take care of the erection of the houses, too. Whatever it may be, the drawings for large apartment houses are finally worked out in the architects' office, or, otherwise, orders are handed in, through the agents, for prefabricated houses. The plans of these are worked out by a special drawing-office. Furthermore, by the National Association, contract-by-tender documents are worked out, agreements are drawn up with the building-contractors, and in consultation with functionaries from the local mother society concerned, an agreement is made regarding the building of the house. A special staff of building technicians is employed to supervise the erection of the houses, and give directions for the payment of money to the contractors, etc. A buying agency of our own delivers a very great part of the building materials required for the erection of the houses, and from our own factories, carpenters' shops and marble-quarries, we deliver building materials manufactured by ourselves. H.S.B. has built big apartment houses, prefabricated one-family-houses and prefabricated two-storey houses for several families. H.S.B. has also tried to lay out parks around its apartment houses, and the local society of Stockholm has arranged a special weekend and holiday place with swimming-bath and sports fields. Playrooms are also provided in most of the groups of houses. Such playrooms or nurseries can of course hardly be arranged otherwise than in connection with rather large blocks of houses. [...] The standard drawings are worked out very carefully, and after a sketch of such a standard plan has been made ready, it is scrutinized from all possible standpoints – by the architects of the office, and by the departments handling the arrangements for heating, water and so on, and by those who have to work out the technical instructions for the contractors etc. Furthermore, when the standard plan itself is worked out, attention must be paid to the fact that into the plan must be fitted a kitchen of certain dimensions, as well as a bathroom, the dimensions of which are given from the start. The dimensions of the kitchen must be exact, because there shall be space for the standard equipment which our factories manufacture. [...] The work of the drawing-office on details is moreover facilitated still further through the standardization of most details in our houses. Also, the drawings are printed, so that they have only to be handed over to the contractors when tenders are solicited. What applies to the large tenement blocks in regard to standardization also applies to the drawing of small wooden house [...].

SVEN WALLANDER

(in *Ten lectures on Swedish architecture*, 1949)



## Francfort

Années : 1925-1933

Logements réalisés : 15'000



## Vienne

Années : 1919-1934

Logements réalisés : 63'000



## Berlin

Années : 1924-1931

Logements réalisés : 12'000



## Copenhague

Années : 1920-1929

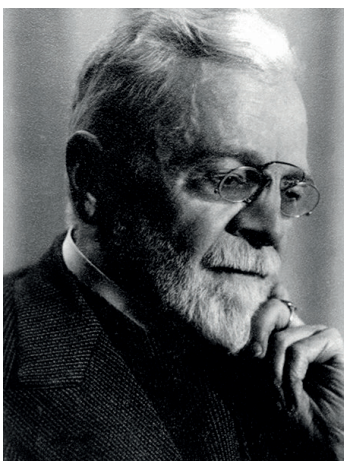
Logements réalisés : 43'000



## Hambourg

Années : 1919-1933

Logements réalisés : 65'000



## Rotterdam

Années : 1918-1933

Logements réalisés : 97'000 (1910-1940)



Les villes suivantes, marquées par des expériences importantes en matière de logement collectif dès le début du XXe siècle, ont fait l'objet d'exploration au sein de l'**Atelier Housing du Laboratoire LCC**. Chaque année l'objectif est de mesurer les influences réciproques entre ville et logement et de comprendre comment une organisation typologique intervient sur une forme urbaine. Dans le même cadre, ces expériences permettent de s'interroger sur la définition architecturale de l'espace collectif comme un des éléments centraux du projet de logement.



